

# **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**MUNICIPIO DE YARUMAL**

Febrero del 2.000

**PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO 002,  
JUNIO DEL 2.000**

**Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
del Municipio de Yarumal.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE  
YARUMAL, ANTIOQUIA**

En uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 25 de la Ley 388 de 1998,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1º.- ADOPCIÓN:** Apruébase y adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Yarumal, Antioquia, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos.

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 2º.- DEFINICIÓN:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Yarumal, Antioquia, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

**ARTÍCULO 3º.- CONCEPTO.** El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes ha desarrollar por el municipio de Yarumal, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

El ordenamiento territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

**ARTÍCULO 4º.- OBJETO.** El ordenamiento del territorio del municipio de Yarumal tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y

aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

**ARTÍCULO 5°.- REFERENTES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**

El ordenamiento territorial del municipio de Yarumal, en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio y los referentes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los aeropuertos y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

**ARTÍCULO 6°. PRINCIPIOS GENERALES.** El ordenamiento del municipio de Yarumal se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.** Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
2. **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.
3. **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el plan de ordenamiento territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
4. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.** El ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

**ARTÍCULO 7º.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Yarumal.

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el municipio.
2. El Consejo de Gobierno Municipal.
3. La Oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 8º.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Yarumal:

1. El Concejo Municipal.
2. El Consejo Municipal de Planeación.

**ARTÍCULO 9º.- COMPONENTES.** El Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Yarumal, contempla cinco componentes: GENERAL, ESTRUCTURAL, URBANO, RURAL y PROGRAMA DE EJECUCION, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

## **CAPITULO II EL COMPONENTE GENERAL**

**ARTÍCULO 10º.- COMPONENTE GENERAL.** El componente general del plan está constituido por los objetivos, estrategias y políticas de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de Yarumal y prevalece sobre los demás componentes.

**ARTÍCULO 11. DE LA PROYECCIÓN DEL DESARROLLO.** La conformación de Provincia como Escenario Deseado, se asume desde este Plan como el proyecto político que responde a la expectativa que tienen los pobladores del Municipio, de ser protagonistas de su propio desarrollo, disminuyendo las relaciones centralistas inequitativas y aumentando sus posibilidades de gestión frente a los escenarios donde se perfilan permanentemente las principales decisiones del país. se adopta como proyección del desarrollo para el municipio de Yarumal, la búsqueda de la conformación de la Provincia del norte antioqueño o alto Nechi, como entidad territorial, en la cual articular a los municipios de Yarumal, Angostura, Campamento, Valdivia y Briceño como Subregión Administrativa que comprometa el resto del Norte de Antioquia.

**ARTÍCULO 12. DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS.** El soporte filosófico del Ordenamiento Territorial de **Yarumal**, en términos de Objetivos, Estrategias y Políticas; se plantea de manera tal que los Objetivos se construyen como grandes deseos cualitativos de largo plazo que engloban el desarrollo del municipio, las Estrategias como soporte estructural de cada objetivo, que como intenciones cuantitativas permitan valorarse en el tiempo y las Políticas como acciones concretas desarrollables en el largo plazo para dar cumplimiento de manera sectorial a lo establecido en las estrategias. Para el efecto se articulan así:

**1. Objetivo Uno: RECUPERAR LA OFERTA HÍDRICA MUNICIPAL, COMO SEGURO AMBIENTAL PARA EL EQUILIBRIO REGIONAL DEL RÍO NECHÍ.**

**1.1. Estrategia Uno: Institucionalizar coordinadamente la gestión ambiental.**

Política Uno: *Acoger las disposiciones legales que en materia de recursos hídricos se han establecido*

Política Dos: *Vincular a otros municipios en el manejo de cuencas compartidas.*

Política Tres: *Gestionar los recursos necesarios para apoyar los procesos de recuperación hídrica.*

Política Cuatro: *Institucionalizar y profesionalizar el manejo ambiental municipal, articulando las instituciones ambientales.*

Política Cinco: *Organizar administrativamente el manejo de la gestión ambiental.*

Política Seis: *Promover y fortalecer la visión y gestión de los grupos ecológicos.*

**1.2. Estrategia Dos: Desarrollar articuladamente el ordenamiento general y el manejo integral de microcuencas.**

Política Uno: *Establecer un Plan General de Ordenación de Cuencas Hidrográficas.*

Política Dos: *Identificar la adquisición de tierras entorno a fuentes abastecedoras de acueducto.*

Política Tres: *Realizar estudios puntuales que permitan conocer en detalle las restricciones y potencialidades de cada una de las microcuencas.*

Política Cuatro: *Fortalecer los sistemas estratégicos de perfil macro.*

Política Cinco: *Priorizar el Saneamiento Básico Municipal.*

Política Seis: *Recuperar las fuentes de agua, incorporándolas al disfrute pasivo de la comunidad como escenarios públicos.*

**2. Objetivo Dos: ENRUTAR LA REGION HACIA EL DESARROLLO SOSTENIBLE, DESDE SU PRIORIZACION EN EL MUNICIPIO.**

**2.1. Estrategia Uno: Organizar la base Social Productiva.**

Política Uno: *Vincular la comunidad a la conservación de los recursos naturales.*

Política Dos: *Potenciar la conservación como fuente alterna de empleo dentro de los procesos productivos.*

Política Tres: *Fortalecer las organizaciones comunitarias con perfil productivo*

Política Cuatro: *Generar espacios de capacitación, organización y liderazgo microempresarial sobre al utilización del medio natural.*

**2.2. Estrategia Dos: Desarrollar infraestructuras de bajo impacto ambiental.**

- Política Uno: *Priorizar el mejoramiento y estabilización del sistema vial existente.*
- Política Dos: *Especializar los sistemas constructivos y el perfil de los equipamientos de acuerdo con el contexto geográfico.*
- Política Tres: *Priorizar le desarrollo de sistemas viales rurales-regionales que dinamicen las áreas de mayor potencial productivo.*
- Política Cuatro: *Dimensionar y contextualizar los equipamientos de apoyo para la demanda productiva.*

### 2.3. Estrategia Tres: **Posibilitar le acceso al desarrollo tecnológico.**

- Política Uno: *Impulsar la Tecnificación del Programa Agropecuario Municipal.*
- Política Dos: *Asesorar estratégicamente la producción agropecuaria.*
- Política Tres: *Incorporar a la cultura productiva el desarrollo de técnicas silvopastoriles y agroforestales.*
- Política Cuatro: *Redimensionar el potencial del sector primario estableciendo líneas de apoyo a la formación de microempresas y empresas solidarias.*
- Política Cinco: *Fortalecer el control a los procesos agroindustriales contaminantes.*
- Política Seis: *Vincular las entidades que produzcan insumos, al sistema de producción ambiental regional.*

## 3. Objetivo Tres: **IMPULSAR LA ACTIVIDAD FORESTAL COMO ELEMENTO DE EQUILIBRIO SOCIOAMBIENTAL Y RECONOCIMIENTO REGIONAL.**

### 3.1. Estrategia Uno: **Promocionar y Educar sobre los beneficios ambientales de la actividad forestal.**

- Política Uno: *Incentivar el establecimiento de parcelas agroforestales.*
- Política Dos: *Formalizar desde la fundación universitaria la educación ambiental como dimensión regional.*
- Política Tres: *Potenciar las Plantaciones Protectoras Productoras.*

### 3.2. Estrategia Dos: **Articular los recursos económicos de soporte forestal**

- Política Uno: *Asegurar el cumplimiento de los mecanismos de apoyo forestal.*
- Política Dos: *Reconocer, socializar y compensar las limitaciones y proyecciones de los certificados de apoyo forestal.*
- Política Tres: *Canalizar regionalmente los recursos institucionales de todo orden para el desarrollo de proyectos forestales.*
- Política Cuatro: *Delimitar el carácter de posibles incentivos municipales para el estímulo a lo forestal.*

4. Objetivo Cuatro: **CONDUCIR A YARUMAL HACIA EL DESARROLLO HIDROENERGETICO REGIONAL.**

4.1. Estrategia Uno: **Ofertar el potencial del recurso agua para el desarrollo hidroenergético.**

Política Uno: *Definir el potencial local dentro de la dinámica regional.*

Política Dos: *Desarrollar dentro del sistema regional las zonas con potencial hidroenergético.*

4.2. Estrategia Dos: **Articular los actores sociales a la dinámica hidroenergética.**

Política Uno: *Dimensionar los potenciales proyectos como ejercicios de concertación local y subregional.*

Política Dos: *Potenciar la mano de obra local como soporte para el empleo verde.*

Política Tres: *Valorar desde el reconocimiento de todos los actores el impacto socio ambiental del desarrollo hidroenergético.*

Política Cuatro: *Acercar las Empresas de generación de energía a la concertación del uso del suelo en zonas posiblemente impactadas por proyectos de esta índole.*

5. Objetivo Cinco: **BUSCAR LA SOSTENIBILIDAD ALIMENTARIA, COMO SEGURO PARA EL EQUILIBRIO REGIONAL.**

5.1. Estrategia Uno: **Fortalecer el posicionamiento de la Economía Campesina.**

Política Uno: *Priorizar la transformación de cultivos transitorios y permanentes en Sistemas Silvoagrícolas.*

Política Dos: *Estimular el desarrollo de Técnicas Agroforestales.*

Política Tres: *Priorizar la transferencia de tecnologías apropiadas.*

Política Cuatro: *Concertar la diversificación de cultivos*

5.2. Estrategia Dos: **Estructurar el sistema de soporte productivo regional.**

Política Uno: *Concertar la especialización de áreas productivas a nivel regional.*

Política Dos: *Definir y fortalecer los canales de comercialización regional.*

Política Tres: *Concretar el desarrollo de infraestructuras y equipamientos regionales en atención a los potenciales productivos y su equidistancia con las zonas de comercialización.*

Política Cuatro: *Delimitar un sistema de regulación y priorización de precios en el mercado agropecuario.*

Política Cuatro: *Articular el sistema de producción agrícola a un escenario de producción regional.*

6. Objetivo Seis: **POTENCIAR A YARUMAL COMO CENTRO PECUARIO REGIONAL.**

**6.1. Estrategia Uno: Direccionar el desarrollo de la infraestructura y la tecnología regional.**

- Política Uno: *Identificar potencialidades y restricciones de los sistemas de soporte pecuario.*
- Política Dos: *Inducir el rediseño de los programas pecuarios hacia el perfil regional.*
- Política Tres: *Asistir estratégicamente la incorporación de externalidades que permitan incorporar valor agregado a la carne y a la leche.*
- Política Cuatro: *Priorizar el asentamiento de servicios pecuarios de cobertura regional.*
- Política Cinco: *Definir las infraestructuras necesarias para concretar un Centro de atención regional para la transformación pecuaria.*
- Política Seis: *Fortalecer como sistema de transporte, infraestructuras y equipamientos de intercambio regional, los anillos de desarrollo vial.*
- Política Siete: *Asegurar una conexión eficiente entre los centros urbanos del municipio con sus áreas de producción y las de comercialización.*

**6.2. Estrategia Dos: Articular el sector institucional al desarrollo pecuario regional.**

- Política Uno: *Educar y sensibilizar al sector productivo en la visión regional del sector.*
- Política Dos: *Articular las acciones y gestiones institucionales locales en una perspectiva regional.*
- Política Tres: *Contextualizar a las instituciones de apoyo regional en la potencial dinámica del sector.*
- Política Cuatro: *Perfilar los potenciales mercados nacionales.*

**7. Objetivo Siete: DESARROLLAR A YARUMAL COMO MUNICIPIO SEGURO FRENTE A LAS AMENAZAS NATURALES Y EJEMPLO A NIVEL DE PROVINCIA EN LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES.****7.1. Estrategia Uno: Prevenir y mitigar las Amenazas Naturales y sus Impactos.**

- Política Uno: *Dimensionar de manera puntual la problemática asociada a las restricciones del medio físico.*
- Política Dos: *Priorizar la evaluación y mitigación de puntos críticos para la estabilidad ambiental.*
- Política Tres: *Formular una estrategia clara para la atención y prevención de desastres.*
- Política Cuatro: *Operativizar la estructura administrativa de soporte para la regulación de la atención y prevención de desastres.*

**7.2. Estrategia Dos: Regionalizar la atención y prevención de Desastres.**

- Política Uno: *Definir un espacio institucional regional de control permanente.*
- Política Dos: *Articular los recursos y la logística regional a una intencionalidad expresa.*



7.3. Estrategia tres: **Universalizar la educación en la Atención y Prevención de Desastres.**

Política Uno: *Educar a la comunidad, las organizaciones y la instituciones en la construcción de espacios concretos de atención y prevención.*

Política Dos: *Formalizar a nivel educativo la Atención y prevención de desastres como una línea de especialización para técnicos y profesionales de la región.*

8. Objetivo Ocho: **REDIMENSIONAR EL POTENCIAL MINERO DEL MUNICIPIO, COMO MOTOR DE DESARROLLO REGIONAL.**

8.1. Estrategia Uno: **Dimensionar el potencial minero.**

Política Uno: *Particularizar el conocimiento real del recurso subsuelo.*

Política Dos: *Valorar la demanda nacional e internacional del potencial minero.*

Política Tres: *Reconocer el equilibrio entre impacto y beneficio del potencial de explotación.*

Política Cuatro: *Gestionar el desarrollo de proyectos de explotación en áreas promisorias.*

8.2. Estrategia Dos: **Fortalecer los actuales procesos de Explotación Minera.**

Política Uno: *Establecer mecanismos sociales para legalizar la minería de hecho.*

Política Dos: *Concretar y masificar la asistencia técnica y financiera a la pequeña minería.*

8.3. Estrategia Tres: **Articular la gestión pública en función del Desarrollo Minero.**

Política Uno: *Difundir y socializar la reglamentación y normatividad minera.*

Política Dos: *Concretar la presencia institucional de todo orden para el desarrollo del sector.*

9. Objetivo Nueve: **PERFILAR A YARUMAL COMO CENTRO DE ARTICULACIÓN Y EQUILIBRIO ESPACIAL REGIONAL, BASE PARA EL DESARROLLO DE LA PROVINCIA DEL NECHI.**

9.1. Estrategia Uno: **Integrar a nivel urbano rural el Escenario Municipal.**

Política Uno: *Desconcentrar y fortalecer los centros urbanos municipales con la transferencia de recursos de todo orden de acuerdo al potencial de las áreas rurales.*

Política Dos: *Jerarquizar el asentamiento de los equipamientos y servicios en los centros urbanos de diferente orden.*

Política Tres: *Estimular el desarrollo de centros de servicios alternos, reconocedores de las limitantes ambientales.*

Política Cuatro: *Desarrollar anillos de comunicación urbano-rural estratégicos a nivel municipal.*

9.2. Estrategia Dos: **Posicionar el Municipio como base para la articulación del Norte, Nordeste y Noroccidente antioqueño.**

- Política Uno: *Vincular la región a través del río Nechí como eje estructurante de todo orden y soporte espacial del espacio público.*
- Política Dos: *Especializar los corredores viales de acuerdo a su función regional.*
- Política Tres: *Potenciar el reconocimiento sociocultural del río Nechí como referente colectivo del ámbito regional.*
- Política Cuatro: *Inducir y contextualizar el asentamiento y la función de las instituciones públicas de carácter regional y nacional con jurisdicción en la zona.*
- Política Cinco: *Concretar proyectos viales de articulación regional mediante el impulso a anillos departamentales.*
- Política Seis: *Fortalecer la Troncal como eje integrador de las dinámicas municipales y regionales.*
- Política Siete: *Caracterizar los elementos naturales, de reserva, protección, paisajísticos y patrimoniales, como constitutivos del espacio público asociados a la región desde el río Nechí.*
- Política Ocho: *Involucrar el contexto regional institucional en la recuperación integral del río Nechí como corredor de alta fragilidad.*

9.3. Estrategia Tres: **Proyectar regionalmente desde un proyecto educativo y político, la promoción de individuos con alto sentido de pertenencia local y proyección regional.**

- Política Uno: *Gestionar a nivel político la consolidación de la figura de la Provincia del Nechí, con los municipios involucrados en su recorrido.*
- Política Dos: *Potenciar el desarrollo cultural del municipio en red con las dinámicas de los municipios vecinos.*
- Política Tres: *Articular la visión y misión de las dependencias municipales en la visión del contexto regional.*
- Política Cuatro: *Rediseñar el perfil de la Fundación Universitaria en el contexto de la formación del recurso humano para la construcción de Provincia.*

10. Objetivo Diez: **REDIMENSIONAR EL DESARROLLO URBANO, DESDE LA CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO COMO ESCENARIO AMBIENTAL.**

10.1. Estrategia Uno: **Determinar la Viabilidad Integral de los asentamientos urbanos actuales y futuros.**

- Política Uno: *Inducir el desarrollo de áreas en proceso de consolidación para optimizar las infraestructuras existentes.*
- Política Dos: *Priorizar la valoración de los conflictos urbano-naturales.*

Política Tres: *Comprometer las comunidades y sus organizaciones representativas en la construcción integral de su entorno y en el mejoramiento integral de su hábitat.*

**10.2. Estrategia Dos: Impulsar el Espacio Público como ordenador de la actividad urbana.**

Política Uno: *Priorizar los desarrollos en altura en áreas que aseguren la estabilidad del suelo, la armonía con el paisaje y el equilibrio compensado con el espacio Público.*

Política Dos: *Recuperara integralmente las fuentes de agua y los demás elementos paisajísticos urbanos como parte del sistema de espacios públicos*

Política Tres: *Delimitar y estructurar los elementos tutelares naturales como estructurantes del espacio público.*

Política Cuatro: *Delinear una propuesta vial urbana que dinamice los sectores de mayor potencial urbano, canalice flujos y fortalezca el espacio Público. .*

Política Cinco: *Articular las restricciones del medio físico urbano a la consolidación del espacio público.*

Política Seis: *Priorizar la cuantificación y cualificación del espacio público frente a las densidades constructivas.*

Política Siete: *Inducir el reciclaje del patrimonio arquitectónico para compensar las carencias de equipamientos colectivos.*

Política Ocho: *Fortalecer núcleos de servicios alternos al centro tradicional para equilibrar la concentración de actividades y presión sobre el espacio público.*

**11. Objetivo Once: PROMOVER EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS, COMO UNA DINAMICA ALTERNATIVA PARA EL DESARROLLO REGIONAL.**

**11.1. Estrategia Uno: Impulsar la dinámica de los servicios públicos hacia altos niveles de calidad de vida.**

Política Uno: *Inducir el desarrollo de sistemas con altas especificaciones técnicas en cobertura y calidad*

Política Dos: *Fortalecer el sistema de mantenimiento preventivo de infraestructuras.*

Política Tres: *Priorizar la atención a la demanda social.*

**11.2. Estrategia Dos: Formar al habitante en la cultura del ahorro y uso de los servicios públicos.**

Política Uno: *Establecer incentivos y sanciones por el uso de los servicios públicos.*

Política Dos: *Desarrollar una agresiva propuesta educativa sobre el uso y ahorro de los servicios públicos.*

Política Tres: *Reconocer y socializar las limitaciones y proyecciones de la real oferta del recurso agua.*

**11.3. Estrategia Tres: Potenciar el desarrollo piloto para la reutilización de los residuos sólidos y líquidos.**

- Política Uno: *Valorar los ciclos de utilización de los servicios públicos como sistema de alto impacto socioambiental.*
- Política Dos: *Optimizar los recursos técnicos en aseo, para aumentar la calidad y cobertura del servicio a nivel regional.*
- Política Tres: *Proyectar el manejo de los residuos sólidos como proceso integral.*
- Política Cuatro: *Desarrollar programas educativos formales y no formales que permitan especializar la mano de obra local en la utilización de los residuos sólidos y líquidos.*
- Política Cinco: *Estimular y apoyar técnicamente el uso de los residuos sólidos y líquidos como fuentes alternativas de energía y agua.*
- Política Seis: *Promover el uso de alternativas tecnológicas para la reutilización de residuos.*
- Política Siete: *Asegurar bajo niveles de riesgo mínimo la reutilización de residuos líquidos para el desarrollo de Sistemas Productivos Agropecuarios.*

11.4. Estrategia Cuatro: **Dimensionar el componente institucional hacia la Competitividad Regional.**

- Política Uno: *Regular la competitividad de las potenciales empresas prestadoras de los servicios.*
- Política Dos: *Fortalecer técnica y económicamente la actual empresa, impulsando bajo el perfil regional su transformación institucional.*
- Política Tres: *Ponderar regionalmente el desarrollo de la normatividad vigente.*
- Política Cuatro: *Concertar una posible red de Empresas prestadoras de servicios públicos regionales.*

### CAPITULO III EL COMPONENTE ESTRUCTURAL

**ARTÍCULO 13°.- COMPONENTE ESTRUCTURAL.** El Componente Estructural del plan está constituido por los criterios determinantes como principios fundamentales para el modelo de ocupación territorial, y las normas estructurantes como soporte del referente filosófico.

**ARTÍCULO 14°.- DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL..** El territorio del municipio se clasificará en Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Rural y Suelo de Protección, y al interior del suelo rural se establece el suelo Suburbano, con los siguiente criterios:.

1. Suelo Urbano: Se define el suelo urbano como las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación,

según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas de la cabecera municipal desarrolladas dentro del Componente Urbano y las cabeceras urbanas de los Centros Poblados o Corregimientos desarrollados dentro del Componente Rural; con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral. Para el Municipio de **Yarumal**, se consideran criterios determinantes para Clasificar el suelo Urbano, los siguientes:

1.1. De acuerdo con la oferta y demanda de Recursos Naturales, se podrán clasificar como urbanos los suelos en las cuales no se adelanten actividades productivas intensivas del sector primario, y en las que no se den áreas de reserva con alguna cobertura vegetal representada en bienes ambientales de carácter social.

1.2. De acuerdo con la dinámica de los Servicios Públicos, se podrán clasificar como urbanos los suelos donde se puedan prestar los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía y telecomunicaciones de una forma convencional, que asegure altas especificaciones técnicas y altas eficiencias desde la capacidad de abastecimiento de las fuentes utilizadas actualmente.

1.3. De acuerdo con las restricciones del Medio Físico, se podrán clasificar como urbanos los suelos de amenaza baja, y aquellos ya consolidados como urbanos en amenaza media o alta, donde se deberán asegurar la estabilidad de las construcciones o su reubicación con desarrollos de baja densidad.

1.4. De acuerdo con la perspectiva espacial, se podrán clasificar como urbanos los suelos donde se aseguren los equipamientos básicos de salud, educación, recreación, cultural, soporte económico y asistencia administrativa.

2. Suelo de Expansión Urbana. Se define como área de expansión urbana la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará en el largo plazo, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la cabecera y la posibilidad de dotarla con infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamientos colectivos de interés público y social. Para el Municipio de **Yarumal**, se consideran criterios determinantes para Clasificar el suelo de expansión Urbana, los siguientes:

2.1. De acuerdo con la oferta y demanda de Recursos Naturales, se podrán clasificar como de expansión urbana los suelos en los cuales no se presenten zonas de protección y conservación de los recursos naturales, zonas forestales protectoras y zonas de reserva.

2.2. De acuerdo con la dinámica de los Servicios Públicos, se podrán clasificar como de expansión urbana los suelos con características físicas y urbanísticas similares al suelo urbano, que requieren servicios convencionales y que para su atención podrán ser extendidos desde el sistema existente en la zona urbana o desde otros sistemas en forma similar a la existente.

2.3. De acuerdo con las restricciones del Medio Físico, se podrán clasificar como de expansión urbana los suelos que se encuentren en amenaza baja prioritariamente. Si se requieren más zonas para la urbanización se podrán valorar las áreas que se encuentren en amenaza media siempre que se asegure la estabilidad de los suelos y bajas densidades constructivas.

2.4. De acuerdo con la perspectiva Espacial, se podrán clasificar como de expansión urbana los suelos aledaños al suelo urbano, que se puedan conectar al sistema vial consolidado y donde se asegure la prestación de servicios sociales y equipamientos básicos.

De acuerdo con lo anterior y en atención a las altas restricciones del suelo a todo nivel, no se delimitará dentro de la propuesta urbana la figura de áreas de expansión, por lo que la estrategia urbana se encaminará a priorizar el desarrollo de las áreas consolidadas o en proceso de consolidación, que aseguren la aptitud de todo tipo para su desarrollo.

3. Suelo Rural: Se define como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Para el Municipio de **Yarumal**, se consideran criterios determinantes para Clasificar el suelo Rural, los siguientes:

3.1. De acuerdo con la oferta y demanda de Recursos Naturales, se podrán clasificar como Rurales los suelos que estén asociados a la actividad productiva intensiva, especialmente el sector primario constituido por los cultivos de caña, café, pancoger, ganadería doble propósito, explotación minera, producción y protección forestal; así como aquellas zonas destinadas a la protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente.

3.2. De acuerdo con la dinámica de los Servicios Públicos, se podrán clasificar como rurales aquellos suelos que presenten configuración urbanística dispersa donde no es necesario la prestación de servicios públicos de forma convencional.

3.3. De acuerdo con la visión del sistema espacial determinado por la interacción entre lo urbano y lo rural, se considera como suelo rural aquellas áreas definidas a nivel biofísico que requieren del fortalecimiento de las externalidades urbanas concentradas en los corregimientos para optimizar la capacidad de soporte del escenario natural.

4. Suelo Suburbano. Se define como suelo suburbano las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Para el Municipio de **Yarumal**, se consideran criterios determinantes para Clasificar el suelo Suburbano, los siguientes:

4.1. De acuerdo con la visión del sistema espacial, determinado por la interacción entre lo urbano y lo rural, se consideran como suelo Suburbano aquellas áreas de baja densidad de ocupación desarrolladas a lo largo de los corredores intermunicipales, que en una faja de 100 metros al eje de la Troncal y de 80 metros al eje de la vía Yarumal - Campamento - Angostura, aseguren la articulación de las actividades urbanas y rurales, sin que para ello se requiera de un sistema vial paralelo.

4.2. De acuerdo con las restricciones del Medio Físico, se podrán clasificar como suelo Suburbano aquellas áreas de dichos corredores con pendientes de hasta el 20%.

4.3. De acuerdo con la oferta y demanda de Recursos Naturales, se podrán clasificar como suelo Suburbano, las áreas que extendidas a lo largo de los corredores intermunicipales presenten bellezas escénicas y/o turísticas, y donde primarán sobre cualquier otro uso las áreas destinadas al uso de protección y conservación de los recursos naturales.

4.4. De acuerdo con la dinámica de los Servicios Públicos, se podrán clasificar como suelo Suburbano aquellas áreas determinadas como tal a nivel espacial, donde si las condiciones de densidad e infraestructura vial lo permiten, se preferenciará el autoabastecimiento mediante sistemas convencionales de servicios públicos.

5. Suelo de Protección. Se consideran como tal aquellas áreas del territorio municipal, necesarias por su importancia trascendental en la conservación y preservación de especies, hábitat y ecosistemas estratégicos de los cuales depende la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el desarrollo humano sostenible.

Para el efecto se consideran determinantes para el manejo y conservación de la heterogeneidad y variedad del escenario natural, las categorías de manejo aquí definidas y clasificadas.

5.1. Zonas con Énfasis en la Protección de Ciclos Hidrológicos. Se definen como tal aquellas áreas del territorio caracterizadas por ecosistemas de bosques intervenidos, bosques plantados, rastrojos altos y sus combinaciones y que como tal son determinantes a nivel municipal y regional para la regulación de los ciclos hidrológicos.

5.2. Zonas con Perfil de Bosques Municipales. Se definen como tal aquellas áreas determinadas como fuentes de abastecimientos de agua para acueductos veredales, multiveredales, corregimentales y el municipal, delimitadas para el efecto según lineamientos establecidos por la ley 99 de 1993.

5.3. Zonas con Perfil Forestal Natural. Son aquellas zonas del territorio que aun conservan relictos de bosque natural intervenido y rastrojos altos, los cuales sostienen procesos ecológicos de gran importancia a nivel local y regional, como corredores biológicos que proporcionan hábitat y alimento para la fauna y la flora, además de brindar beneficios ambientales a la región.

5.4. Zonas con Perfil Forestal Protector – Productor. Son aquellas zonas del territorio municipal que debido a restricciones del medio físico, deben de conservarse en bosque naturales o plantados. En esta zona podrán desarrollarse actividades de aprovechamiento forestal siempre y cuando este no vaya en detrimento del efecto protector para el cual fue establecida.

5.5. Areas con Énfasis en la Recuperación de Suelos. Se definen como tal aquellas áreas que por sus características geodinámicas activas ameritan acciones de recuperación de suelos.

**ARTÍCULO 15°.- DE LAS AREAS DE RESERVA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.** Se definen como tal aquellas áreas que por sus cualidades integrales son parte de la memoria colectiva y referente social, tales como:

1. Aquellos áreas naturales que por sus características como elementos singulares (Geomorfológicos y geológicos), proporcionan por sus calidades escénicas un bienestar ambiental y social reconocido por la comunidad, con potencial como constitutivas del espacio público.
2. Aquellas áreas que por su significado, permanencia en el tiempo y reconocimiento social puedan ser referentes para la ubicación espacial de la comunidad y para su consolidación como colectivo construido sobre una sociedad diversa y compleja.
3. Aquellas áreas construidas, referidas a épocas significativas en la evolución socioeconómica y conformación espacial del territorio, reconocidas por la comunidad como símbolos físicos y propios a la idiosincrasia y memoria colectiva.

**ARTÍCULO 16°.- DE LA DETERMINACIÓN DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS.** Se definen como tal aquellas áreas del territorio municipal en la cuales existe la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural. Para el manejo y conservación de la estabilidad del escenario territorial y el equilibrio de la comunidad, se consideran como determinantes para la clasificación de las áreas expuestas amenaza y riesgo dentro del municipio de **Yarumal**, las siguientes:

1. Aquellas microcuencas cuyas características fisiográficas las determinen como torrenciales.
2. Aquellas zonas con registros de eventos fluviotorrenciales de inundaciones o de delizamientos.
3. Aquellas zonas con pendientes superiores al 45% cuya cobertura vegetal no esta establecida o está en proceso de deterioro.
4. Aquellas áreas urbanas identificadas en la valoración de las restricciones del medio físico como de amenaza alta destinadas a la protección y de riesgo alto destinadas a la reubicación y/o estabilización del área.
5. Aquellas zonas donde las características del suelo y los regímenes hidrológicos ponen en riesgo la estabilidad de las infraestructuras de servicios públicos y su funcionamiento.



6. Aquellas áreas rurales cuyas procesos geodinámicos activos concentrados generan situaciones concretas de deterioro del suelo identificados en la valoración de las restricciones del medio físico.

**ARTÍCULO 17º.- DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN.** Se definen como tal aquellas infraestructuras de conexión física que permiten la vinculación social, la movilidad de la población en el contexto local y regional, las conexiones económicas de centros de producción y de consumo, y el desarrollo potencial de áreas de explotación. Para la articulación del sistema urbano rural como manifestación espacial del municipio de **Yarumal**, se considera prioritario el sistema de comunicación por lo cual se determinan para el efecto los siguientes criterios para su proyección territorial.

1. Desde la Oferta y Demanda de Recursos Naturales:

1.1. Se considerará restringido el desarrollo de infraestructuras viales vehiculares por las áreas en las cuales se presenten zonas de protección y conservación de los recursos naturales, zonas forestales protectoras y zonas de reserva en general.

1.2. Se potenciará el desarrollo de infraestructuras viales vehiculares que estimulen el desarrollo de la actividad forestal de explotación; asegurando tanto el transporte menor como el mayor, y el desarrollo del sector agropecuario como propuesta de uso potencial del suelo, asegurando la comercialización de productos e insumos a nivel local y regional.

2. Desde la visión espacial del sistema territorial como articulación de las Relaciones Urbano-Rurales:

2.1. Se potenciará el desarrollo de sistemas de comunicación que garanticen la articulación de los centros de Servicios con los Centros de Producción, los centros poblados y los centros de mercadeo.

2.2. Se potenciará la diversificación de las infraestructuras de comunicación y los sistemas convencionales, desde el manejo estratégico de caminos, vías carretables y sistemas alternos de bajo impacto ambiental como los cables.

2.3. Se potenciará a nivel regional el desarrollo de infraestructuras que aseguren la conexión intermunicipal y la consolidación de las externalidades de soporte para la proyección territorial de la Provincia.

2.4. Se potenciará un sistema vial jerarquizado que asegure la consolidación de la malla urbana, su extensión hacia los suelos de expansión urbana y potencien el desarrollo articulado de centros alternos dentro de la malla urbana.

2.5. Se considerará como estructurante para el desarrollo espacial del municipio las áreas y elementos de comunicación vehicular y peatonal que en condiciones óptimas de calidad escénica permitan la movilidad de la comunidad en el territorio y el acceso a los escenarios constitutivos del espacio público sin alterar o poner en riesgo su estabilidad.

3. Desde las Restricciones del Medio Físico:

3.1. Las cuales no se ocasione o active procesos erosivos y movimientos en masa críticos para la estabilidad del medio natural, clasificadas como de amenaza media y baja.

3.2. Se considerará como restringido el desarrollo de infraestructuras viales por áreas muy inestables o geodinámicamente activas, donde se ponga en riesgo evidente e irreparable con tecnología accequible la estabilidad del medio natural..

4. Desde la Dinámica de los Servicios Públicos:

4.1. Se potenciará el desarrollo de infraestructuras viales suficientes y articuladas que permitan extender la infraestructura propia de los servicios públicos para evitar conflictos con la propiedad privada.

4.2. Se potenciará el desarrollo de infraestructuras viales sobre las áreas urbanas acorde con las restricciones del medio físico, asegurando trazados de altas especificaciones técnicas que garanticen la seguridad de la infraestructura instalada o por instalar propia de los sistemas de servicios públicos.

**ARTÍCULO 18°.- DE LAS ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.** Se definen como tal todas aquellas manifestaciones propias a las actividades humanas como grupo y los desarrollos físicos que para el efecto se desarrollan como soporte, y que por tanto ameritan los siguientes determinantes dentro del municipio de **Yarumal**.

1. Desde la dinámica socioespacial:

1.1. El desarrollo e instalación de éstas, estará orientado a fortalecer, consolidar o estimular el carácter de las zonas establecidas en el territorio según su vocación, asegurando en todo caso, la estabilidad y equilibrio del medio ambiente.

1.2. Se deberán inducir de acuerdo con el potencial del uso del suelo hacia las zonas donde se presenten mayores índices de ocupación y producción, garantizando su calidad constructiva y espacial, y el cubrimiento de las necesidades requeridas en cada actividad.

1.3. Se proyectaran de acuerdo a las jerarquía de los asentamientos según la sectorización regional y municipal, urbana y rural.

2. Desde las restricciones del Medio Físico, se estimularán el desarrollo regional de forma equilibrada con la estabilidad ambiental, estableciéndose en zonas donde no se afecte la dinámica del suelo, es decir, en zonas de amenaza media y baja, y en el ámbito rural, con restricciones en las zonas de amenaza alta.

3. Desde la Oferta y Demanda de Recursos Naturales, se potenciarán en aquellas áreas que no afecten de manera irreversible la estabilidad del medio natural, estimulando en lo particular el desarrollo de las zonas de protección y conservación de los recursos naturales.

4. Desde la Dinámica de los Servicios Públicos, se desarrollarán en las áreas que aseguren la disponibilidad de servicios públicos según el requerimiento, perfil y capacidad de las actividades, infraestructuras y equipamientos.

**ARTÍCULO 19º.- DE LAS NORMAS ESTRUCTURANTES.** Se asegura como rector del proceso de intervención física, la formulación de las Normas Estructurantes, que como tal se dimensionan como requerimientos legales, prioritarios sobre la normas existentes que le contradigan. Estas Normas son por tanto consecuencia de los criterios expuestos como estructurantes para el equilibrio del proceso territorial y se deberán valorar como principios innegociables de largo plazo, dentro de los cuales se deberá movilizar la gestión pública y la iniciativa privada frente al territorio. Las Normas Estructurantes, son el soporte genérico de las grandes áreas sobre las cuales se ha dimensionado el ordenamiento territorial en el municipio de **Yarumal**.

1. Oferta y Demanda de Recursos Naturales. Con el fin de asegurar el equilibrio ambiental y la conservación y estabilidad de los recursos naturales como elementos vitales dentro del hábitat humano, necesarios para asegurar un desarrollo sostenido y equitativo en el tiempo, se consideran como normas estructurantes dentro del sistema biofísico, las siguientes:

1.1. **SOBRE LOS TRAZADOS VIALES.** No se permitirá la realización de vías en las zonas determinadas y delimitadas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales, sin que para este tipo de proyectos se presenten los respectivos estudios de impacto ambiental y alternativas de ejecución, y que no difieran de los usos asignados para cada zona, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el artículo 10 del Decreto 1753 de 1994.

1.2. **DEL MANEJO DE LAS CUENCAS.** El Municipio adelantará de manera prioritaria las gestiones tendientes a la consecución de los recursos de todo orden necesarias para poner en marcha el Plan General de Ordenación Municipal de Microcuencas, conforme a los planteamientos consignados en el Componente Rural de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

1.3. **DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS Y CORRIENTES DE AGUA.** Las áreas de protección de nacimientos y corrientes de agua a que alude el Decreto 1449 de 1977, deberán ser aisladas por sus propietarios y ser objeto de repoblamiento forestal o en su defecto, permitir la sucesión vegetal, para lo cual el Municipio realizará convenios de cesión de fajas con los propietarios de los predios, teniendo en cuenta para tal efecto criterios de tamaño del predio, la pendiente, el estado de degradación y la vegetación existente y las directrices que al respecto se determinen en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

1.4. DE LOS CAUCES DE LAS CORRIENTES DE AGUA Y FRANJAS PARALELAS A DICHOS CAUCES. Declárese de interés social los cauces de las corrientes de agua y franjas paralelas a dichos cauces, no inferiores a 10 metros y una franja de 500 metros alrededor de las bocatomas del acueducto Municipal y de los acueductos Corregimentales y Veredales; delimitados e identificados para el efecto.

1.5. DE LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS. El Municipio asume como principio general ambiental además de los aquí expresados, que en la utilización de los recursos hídricos, el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.

1.6. DE LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS. De acuerdo con la Ley 99 de 1993 en su Artículo 111, el Municipio se obliga a partir de la formulación del presente Plan, a gestionar los recursos de todo orden necesarios para adquirir aquellas áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos aquí identificados, sobre la base de inversión obligatoria de dedicar durante 15 años un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos para dichas adquisiciones, permitiéndose así el Municipio el manejo y administración de estas. Los terrenos adquiridos por el Municipio en desarrollo del presente artículo serán dedicados al establecimiento de reforestaciones con fines protectores o protectores - productores.

1.7. DE LA FORESTACIÓN O REFORESTACIÓN CON FINES DE PRODUCCIÓN FORESTAL. No se permitirá la forestación o reforestación con fines de producción forestal, si esta no presenta un Plan de Ordenamiento y Manejo Forestal para las zonas a explotar, que además deberán estar de acuerdo con la propuesta de usos del suelo establecida en la Zonificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

1.8. DE LOS RECURSOS BIOLÓGICOS Y GENÉTICOS. Los recursos biológicos y genéticos son de carácter público, y el Municipio velará por su buen uso y manejo sin detrimento de las consideraciones contempladas en la Ley 165 de 1994, en la cual los recursos genéticos se contemplan como bienes de dominio público y pertenecen a la nación por formar parte de la riqueza de la misma.

1.9. DE LAS ZONAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN. Independiente de su origen o de quien al desarrollo, cualquier actividad a ejecutar en la zonas para la Protección y Conservación de los recursos naturales, deberá conservar el carácter para el cual estas fueron establecidas, de acuerdo con el componente Rural del presente Plan.

1.10. DE LOS USOS DEL SUELO. El Municipio garantizará mediante el desarrollo de los instrumentos que sean necesarios, el cumplimiento de los usos del suelo recomendados para cada una de las zonas establecidas como de Conservación y Protección de los recursos naturales.

1.11 DE LA CAZA. Queda prohibido en todo el territorio del Municipio el ejercicio de la caza y captura de animales silvestres, excepto la realizada con fines científicos, educativos, de promoción y de alimento, y sólo cuando estas excepciones sean autorizadas por Corantioquia o el Municipio en los asuntos delegados.

1.12. DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL. El Municipio a través de la unidad ambiental o quien haga sus veces, fomentará y verificará la incorporación de medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los

estudios de impacto ambiental, en los cuales sea necesario vincular este componente, conforme al Decreto 1753 de 1994.

1.13. DE LAS ÁREAS FORESTALES NATURALES. En las Áreas Forestales Naturales en diferentes estados sucesionales o en distintos niveles de intervención, se establecerán, fomentarán y conservarán corredores biológicos que vinculen áreas boscosas entre sí, con el objetivo de posibilitar el tránsito de especies a otras zonas necesarias para cumplir con los ciclos normales de vida y aumentar los sitios de alimentación y hábitat necesarios para mantener una población estable.

1.14. DE LA DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN DE CADA UNA DE LAS ZONAS. El Municipio acoge como norma estructurante, la delimitación y definición de cada una de las zonas propuestas en la zonificación del territorio, conforme a lo establecido en el Componente Rural de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

2. Restricciones del Medio Físico. Con el fin de asegurar el equilibrio del medio físico, la seguridad de la vida humana y la estabilidad de las infraestructuras y equipamientos propios de las actividades humanas en el municipio, se reconocen las restricciones del medio físico como determinante básico para el desarrollo del sistema espacial y referente de primer orden para la localización de las actividades de la comunidad en su espacio, por lo que se consideran como normas estructurantes, las siguientes:

2.1 DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL. Bajo Ninguna circunstancia el Municipio permitirá la urbanización o el desarrollo de asentamientos humanos y de infraestructuras pesadas, en las áreas determinadas en este Plan Básico como de amenaza alta. Así mismo será prioridad del Municipio establecer los mecanismos y planes de contingencia para la reubicación de las infraestructuras o viviendas localizadas en las áreas identificadas en el Plan Básico como de Riesgo y Amenaza alta. Si se requiere la construcción de viviendas o infraestructuras en zonas de amenaza media, éstas deberán tener los estudios y diseños necesarios, tal que garanticen la estabilidad del suelo, además la zona de amenaza media deberá ser de baja densidad de viviendas o infraestructuras.

2.2. DE LOS CORREDORES SUBURBANOS. Dentro de las áreas determinadas en este Plan Básico como de desarrollo suburbano, aquellas en las cuales la pendiente supere los 20° y/o se encuentren concentraciones de movimientos en masa y procesos erosivos que hacen la zona morfodinámicamente activa, el Municipio prohibirá el desarrollo de cualquier actividad diferente a la protección y/o conservación, aunque dicha actividad suponga unas bajas densidades de uso.

2.3. DEL SUELO RURAL. De acuerdo con lo establecido por el Componente Rural del presente Plan, el Municipio prohibirá dentro del suelo rural, las construcciones en las zonas de retiro de quebradas o en zonas declaradas como Áreas de Recuperación de Suelos, en las cuales la morfodinámica no ofrece garantías para el asentamiento de ningún tipo de infraestructura, concertando con las comunidades afectadas los mecanismos de compensación y restricción definidos para el efecto.

2.4. DE LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE RESERVA DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES. Las áreas identificadas en el presente Plan como áreas que geodinámicamente presenten una alta amenaza tal que no acepten impactos de origen antrópico, serán áreas en las cuales se prohíbe el asentamiento de viviendas o infraestructuras.

2.5. DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO. El Municipio prohíbe la intervención por parte de construcciones o infraestructuras, dentro de la zona rural, en las áreas determinadas como de amenaza alta. Igualmente en la zona rural se prohíbe la intervención en las Áreas determinadas como de Recuperación de Suelos.

2.6 DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN. El Municipio ponderará el desarrollo vial propuesto en el Plan Básico, de manera tal que el trazado de vías determinantes para la conexión social dentro del territorio, que debido a no tener mas opciones pasen por zonas de amenaza alta, cuenten con los estudios y diseños previos tal que garanticen la estabilidad y el equilibrio ambiental del área.

2.7. DE LAS ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. El Municipio prohibirá el establecimiento de actividades, infraestructuras y equipamientos en las Áreas de Recuperación de Suelos o en los retiros de quebradas.

2.8. DE LOS CORREGIMIENTOS Y CENTROS DE SERVICIOS. El Municipio inducirá el desarrollo de asentamiento humanos dentro del Sector Rural, en estricto cumplimiento con la propuesta planteada en el presente Plan. Sin embargo, en caso de que circunstancias no previsibles en el mismo, determinen la necesidad de conformar otros centros en los cuales se establezcan actividades, infraestructuras y equipamientos en zonas de Amenaza Alta, se deberán realizar los estudios y diseños necesarios para demostrar y garantizar la estabilidad de los suelos, la no degradación del ambiente y la integridad de la vida humana.

2.9. DE LOS CORREGIMIENTOS DE EL CEDRO Y EL PUEBLITO. El Municipio en concertación con las comunidades y dirigentes de dichos corregimientos, desestimulará en el mediano plazo su actual estructura urbana sometida a Riesgo y Amenaza Alta, replanteará su denominación político-administrativa y de manera prioritaria, estimulará el desarrollo de centros alternos según la propuesta hecha en el presente Plan

3. Sistema Espacial. Con el fin de asegurar el equilibrio entre las relaciones urbano – rurales, como escenario integral contenedor de todas las dinámicas antrópicas sobre el medio natural y la estabilidad de las actividades, infraestructuras y equipamientos existentes y proyectados, determinantes de la estructura municipal y necesarios para asegurar la satisfacción de las necesidades vitales de la comunidad, se consideran como normas estructurantes dentro del Sistema espacial, las siguientes:

3.1. DEL SUELO URBANO. El Municipio dentro de la denominación y delimitación de Suelo urbano, deberá garantizar la preexistencia de los atributos que aseguren la satisfacción de las necesidades del conglomerado humano y el funcionamiento de las

relaciones de producción planteadas en el sector rural. Tales atributos se refieren a lugares como: la vivienda, el suelo, el equipamiento social y de producción, y el espacio público; además las redes que garanticen los diversos flujos, movilidad y transporte.

3.2. DEL COMPONENTE URBANO. El Municipio se ceñirá estrictamente a la delimitación del suelo urbano, planteada en el Componente Urbano para la cabecera municipal y en el componente rural para los centros de corregimiento, e impulsará las acciones planteadas y las que se desarrollen como producto de la implementación del Plan, de manera que asegure la articulación del suelo urbano a través de un sistema de comunicación y relación espacial, con garantía de soporte para la construcción de los equipamientos básicos sociales, garantía en la prestación de servicios públicos, la destinación de espacios públicos de intercambio social y de transporte, y ante todo con un suelo apto para su soporte.

3.3. DE LOS SUELO DE PROTECCIÓN. El municipio en cumplimiento estricto de lo planteado en este Plan, no permitirá, ni estimulará, ni tolerará la urbanización o desarrollo de construcciones así sea individuales, en aquel suelo identificado y delimitado como con restricciones físicas altas o geológicamente inestable o de protección (tal es el caso de las fuentes de agua, sus retiros obligatorios y las áreas de amenaza alta).

3.4 DE LOS SUELO DE PROTECCIÓN Y EL ESPACIO PUBLICO. El Municipio en desarrollo de un Plan Específico de Espacio Público, que valore de manera prioritaria los determinantes planteados en los Componente Urbano y Rural de este Plan Básico, adelantará las acciones necesarias para incorporar los suelo de protección y/o conservación como parte constitutiva del Espacio Público Municipal.

3.5. DE LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA. En atención a las consideraciones planteadas en los criterios determinantes, el Municipio se compromete a desarrollar de manera prioritaria en orden a las propuestas planteadas en el Componente Urbano, las áreas incluidas dentro del perímetro urbano para atender las demandas de urbanización. Sólo en caso, de que los procesos de concentración poblacional previstos en el Libro Dos – Diagnóstico del Plan, sean superados en el mediano y largo plazo, requiriéndose de nuevas áreas para la expansión urbana; el Municipio mediante los estudios particulares del caso, incorporará nuevas áreas a dicho desarrollo, siempre que sean colindantes con el suelo urbano, potencialmente urbanizables por tener similares características a las del suelo urbano o con potencialidad de soportar atributos urbanos y que garanticen su articulación al suelo urbano consolidado. En todo caso no se podrán considerar suelos de expansión urbana, los suelos con restricciones geológicas, suelos de protección, suelos con incapacidad de satisfacer los servicios públicos y/o falta de articulación vial, o que no tengan la posibilidad de articulación con la zona urbana establecida; lo que implica esto que no se permitirá ninguna clase de desarrollo urbanístico, construcción de equipamientos, ni ningún otro uso urbano, en suelos de estas características.

3.6. DE LOS EQUIPAMIENTOS EN LOS SUELOS RURALES. Según La determinación y clasificación hecha del suelo rural, el Municipio dentro del desarrollo de propuestas económicas particulares consecuencia de las políticas de desarrollo del ordenamiento territorial, priorizará el crecimiento y desarrollo de las infraestructuras y equipamientos que sin contradecir los Criterios Determinantes para su localización, permitan el desarrollo rural, garanticen la permanencia de la actividad productiva y protectora, y direccionen irreversiblemente la sostenibilidad alimentaria de las comunidades campesinas.

3.7. DEL SUELO SUBURBANO. El Municipio en concordancia con las propuestas del presente Plan, concertará las acciones necesarias para vincular a los municipios de Campamento y Santa Rosa de Osos, en el desarrollo de las acciones necesarias dentro de los respectivos corredores viales intermunicipales, como ejes suburbanos básicos para el equilibrios regional y municipal.

3.8. DEL PERFIL DEL SUELO SUBURBANO. El Municipio permitirá el desarrollo suburbano, con baja densidad de ocupación, en las áreas de los corredores interurbanos identificados en el presente Plan, que como tal están articulados al sistema vial y con acceso a equipamientos básicos, en un corredor máximo de cien metros (100mts), paralelos al eje de la vía intermunicipal y sin menoscabo del uso agrícola, forestal, ganadero o de producción, determinado como principal y requerido para la sostenibilidad de la población. Bajo ninguna circunstancia el Municipio admitirán desarrollos suburbanos en los suelos de protección, en los suelos geológicamente inestables y que no ofrezcan seguridad para la vida humana; así se encuentren dentro de dicha faja.

3.9 DE LAS AFECTACIONES AL USO PUBLICO. Aféctase al uso público todos los predios urbanos, suburbanos y rurales, en las áreas que el Pan Básico de Ordenamiento Territorial determine y que para el efecto deberán ser señaladas por el Municipio en un plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación del presente Plan. Igualmente quedaran congelados todos los predios o zonas por los que se proyecte la propuesta vial, hasta tanto sea definido su diseño específico en el territorio. En caso de que sea solicitado un uso transitorio se podrá autorizar, previo compromiso por escrito y registrado mediante escritura pública, de que toda construcción, mejora, adecuación, ampliación o reparación que se autorice para dicho uso, no serán pagados por el municipio y se harán a cuenta y riesgo del propietario.

3.10. DEL ESPACIO PUBLICO. Dentro de toda consideración, obra, actividad o reglamentación posterior a este Plan, el Municipio reconocerá como constitutivo del Espacio Público, las áreas para la recreación pública activa y pasiva; para la seguridad y tranquilidad pública activa o pasiva; para la preservación de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos, artísticos; para los parques, las plazas, zonas verdes y similares; para la instalación y usos del amoblamiento urbano; para las franjas de retiro sobre las vías y fuentes de agua; para la circulación vehicular y peatonal y en general todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso y el disfrute colectivo. Para garantizar el desarrollo coherente e integral del territorio se



hace extensivo este concepto, a las áreas suburbanas y rurales determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de **Yarumal**.

**3.11. DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.** Todos los elementos construidos que representen o constituyan parte de la memoria colectiva del Municipio, sean referentes de orientación, integración e identidad histórica o cultural; elementos con valor social por el servicio al que se encuentre destinado o sitios de encuentro y referencia urbana, serán valorados por el Municipio como patrimonio y no se podrá realizar sobre ellos, ninguna intervención de carácter individual, aunque estos sean de propiedad privada; ya que a partir de su sola identificación en el Diagnóstico o Formulación del presente Plan, conforman parte del espacio público, y estarán sujetos a la normatividad establecida por la ley y definida en el Decreto 1504 de 1998, reglamentario del espacio público; y el Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en el tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**3.12. DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL.** El Municipio en aras de llenar los vacíos que al respecto se presenten en el Plan Básico, reconocerá como patrimonio histórico, arqueológico y cultural, aquellos elementos naturales o artificiales, que contengan en su esencia huellas del pasado, que representen sucesos o períodos, vividos por la comunidad en sus procesos políticos, sociales, productivos y/o económicos; gestionando en el mediano plazo el desarrollo de los estudios puntuales y genéricos necesarios para su identificación, valoración y reglamentación.

**3.13. DEL PATRIMONIO PAISAJISTICO.** Todos aquellos elementos identificados en el Plan, pertenecientes al paisaje natural que sirvan de referencia y ubicación tales como: elementos singulares de la topografía y la geología, la vegetación y la riqueza hídrica, cuya identidad con la comunidad y su entorno, tengan alta significación, se consideran patrimonio y por tanto se regirán bajo la normatividad de éste, dentro de lo cual el Municipio asegurará todas las acciones y gestiones necesarias para su sostenibilidad.

## **CAPITULO IV EL COMPONENTE URBANO**

**ARTÍCULO 20. DEL COMPONENTE URBANO.** Se adopta como el conjunto de instrumentos genéricos que permitirán la delimitación y proyección del desarrollo urbano en al cabecera municipal, dentro de los contenidos generales y estructurales planteados en los capítulos anteriores.

-

**ARTÍCULO 21.- DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO.** La Estructura General del Suelo Urbano se plantea como el marco desde el cual dirigir el desarrollo estructural del centro urbano municipal como Centro Regional

**ARTÍCULO 22°.- PERÍMETRO URBANO.** La Estructura General del Suelo Urbano, se soporta en la delimitación y adopción del Perímetro Urbano, que como tal reconoce el desarrollo espacial existente, la potencial capacidad de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, según definición de estos hecha en el Diagnóstico y la aptitud geológica para el uso urbano. En estos términos se adopta como perímetro urbano para el Municipio de Yarumal, el siguiente, que para todos los efectos será igual al perímetro sanitario:

“Tomando como punto de partida el cruce de la Troncal Occidental con la vía que conduce a la escuela especial Rubén Piedrahita A., por la Troncal en sentido sur hasta el cruce con la quebrada Picadores, por esta aguas abajo hasta encontrar la desembocadura de la quebrada El Tablón, por esta aguas arriba hasta la cota 2.166, por esta en proyección suroriental hasta la carrera 25, por esta en sentido suroriental hasta el cruce con la proyección de la calle 23, por esta aguas abajo sobre el drenaje hasta encontrar la coordenada Y y por esta bordeando la Manzana 24-305 hasta la proyección de la calle 22, luego en forma sinuosa y en sentido sur y oriental hasta bordear el lote del seminario encontrando la vía de acceso desde la Troncal Occidental, y siguiendo por dicho lindero hasta encontrar la calle 12, se continúa bordeando el barrio Santa Teresita, hasta el cruce con la quebrada Boquerón, por esta aguas arriba hasta encontrarse con el lindero del lote de la Subestación de Energía propiedad de Empresas Públicas de Medellín, y luego en proyección norte hasta la vía que conduce al municipio de Campamento, luego en proyección norte hasta encontrar al vía que conduce a la Marconi, por esta en sentido norte hasta el cruce con el camino proyectado como carrera 12, por este en sentido noroccidental hasta el cruce con la proyección de la calle 19, por esta calle en sentido suroccidental hasta encontrar el camino proyectado como carrera 12ª, por este en sentido occidental hasta encontrar la proyección de la calle 20, por este punto en sentido noroccidental en una línea sinuosa hasta encontrar el punto final de la proyección de la calle 24, por este punto en dirección noroccidental hasta encontrar la calle 26, por esta en sentido suroccidental hasta encontrar la carrera 14, por esta en sentido noroccidental proyectada hasta encontrar la cota 2.340, por esta en dirección suroccidental hasta encontrar la vía que conduce al campamento de OO.PP, por esta hasta encontrar el lindero del lote de Mezclas del Municipio incluyendo la vía que conduce a la escuela especial Rubén Piedrahita A., y por esta en sentido noroccidental hasta el cruce con la Troncal Occidental, punto de partida.”

**ARTÍCULO 23°.- DE LOS CRITERIOS DE MANEJO DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO.** Dentro del área considerada a partir del presente Plan como el suelo destinado al desarrollo urbano, se delimitan los criterios de manejo, dentro de los cuales la Administración y la Comunidad con sus diferentes organizaciones, deberán asumir el desarrollo de sus acciones y la valoración de su intervención dentro del territorio, de acuerdo con la siguiente declaratoria:

1. Zona Consolidada. Se afecta como tal, aquella porción del territorio urbano, constituida por manzanas con una alta ocupación, donde el área construida corresponde a casi toda su extensión. Para el efecto se localiza en el centro Histórico e Institucional y en su área de influencia, donde no se tiene espacio para nuevas construcciones, por lo que se establece como criterio general el desarrollo dirigido en altura, el mantenimiento de toda la infraestructura existente y el control a la subdivisión de las estructuras que ocasionan la fragmentación de los espacios en forma desordenada. Se deberá adelantar una ordenación e intervención ordenada del Espacio Público, el uso comercial y el desarrollo de edificaciones en altura; por lo cual se adopta de manera prioritaria en el corto y mediano plazo, adelantar las siguientes acciones:

- Reglamentación tendiente a proteger el uso principal de la vivienda.
- Programas de mejoramiento de viviendas y de renovación de viviendas en mal estado.
- Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Destinación de uso social obligado a los inmuebles identificados como patrimonio.
- Reglamentación sobre patrimonio.
- Mejoramiento de la infraestructura vial, del espacio público, ornato y señalización.
- Reglamentación sobre la publicidad exterior.

2. Zona en Proceso de Consolidación. Se afecta como tal aquellas porciones de terreno conectadas a la estructura actual de manera integral, donde aun no se presenta una utilización total de las áreas urbanizables no urbanizadas, básicamente con posibilidades para el desarrollo de manzanas con enormes corazones vacíos que admiten el desarrollo de proyectos urbanísticos, ubicadas para el efecto, sobre el Norte y el Oeste, el sector de La Estación, La Inmaculada y Fátima; al Nordeste sector Boca de Monte. Se deberá adelantar una consolidación y crecimiento ordenado y en equilibrio tanto del área a construir como del Espacio Público que la debe estructurar, por lo cual se adopta de manera prioritaria en el corto y mediano plazo, adelantar las siguientes acciones:

- Legalización de inmuebles.
- Inventario sobre la procedencia y situación socioeconómica de invasores.
- Diseño de un Plan de Convivencia Barrial.
- Elaboración de un Plan de Manejo del Espacio Público Barrial.
- Reglamentación sectorizada sobre frentes, áreas mínimas e índices de construcción y ocupación y asesoría técnica en la construcción.
- Diseño y construcción de vías.
- Diseño y construcción de las redes de acueducto y alcantarillado con el ajuste respectivo al plan maestro.
- Reubicar el Cementerio y definir el uso social apropiado.

3. Elementos para Reubicación. Se afectan como tal las infraestructuras o construcciones que se encuentran en alto riesgo debido primordialmente a la dinámica

hídrica en la que se encuentra la cabecera municipal, siendo bastante inestables y poco aptos para cualquier tipo de aprovechamiento los barrios La Cuelga, La Cabaña, San José y en la parte occidental los barrios El Parral, Mediaguas, La Inmaculada 1 y 2, La Estación, algunas viviendas del barrio El Orfanato y Santa Matilde; en la parte suroriental algunas viviendas del barrio Epifanio Mejía y Montañita Abajo de la cabecera municipal.

4. Elementos para Mejoramiento. Se afectan como tal las áreas que se encuentran en alto riesgo generado fundamentalmente por el estado y el tipo de construcción, estableciéndose como prioritario el mejoramiento de vivienda, que para el efecto será mitigable. Además del mejoramiento de vivienda, se determina como esencial el establecimiento de programas para evaluar la estabilidad de los suelos en los que se encuentran actualmente las viviendas y la implementación de medidas de mitigación en el caso que sea necesario. Para el efecto dichos Elementos se ubican en la parte occidental del casco urbano en los barrios Fátima, El Parral, Mediaguas y algunos elementos del barrio Piedra de los Aburridos, en la parte suroriental parte del barrio Montañita Abajo.

**ARTÍCULO 24. DE LOS CONJUNTOS URBANOS.** Tomando como base la distribución barrial del área urbana y las características de los sectores urbanos, se delimitan como tal los siguientes Conjuntos Urbanos, que deberán ser a mediano plazo objeto de desarrollo como Planes Parciales, a saber:

1. Conjunto Noroccidental. Declarase como objeto de mejoramiento en su calidad espacial urbana, mediante el desarrollo de proyectos específicos de estabilización del medio físico, con proyección urbana de baja densidad de construcción de hasta dos pisos máximo. Se delimitan como tal los barrios de La Inmaculada 1, La Inmaculada 2, Buenos Aires y La Estación. Esta delimitado entre la calle 26, la Troncal Occidental y el perímetro urbano al norte y al nor - occidente.

2. Conjunto Sur – Occidental. Declarase como objeto de desarrollo de baja densidad de hasta dos pisos, y de mejoramiento de su calidad espacial mediante el desarrollo de programas de mejoramiento de la vivienda, para lo cual se debe dar prioridad a la atención de los sitios denominados Mediaguas, El Parral y Fátima. Esta delimitado entre la calle 21, el límite occidental del perímetro urbano hasta encontrar la troncal Occidental y recorriendo ésta hacia el sur - oriente hasta encontrar la carrera 21 y luego hacia el sur - occidente hasta encontrar la prolongación de la Avenida Los Libertadores.

3. Conjunto Sur. Declarase como sector de desarrollo de vivienda serial para la consolidación residencial. Comprende los barrios de Puerto Rico, San Carlos, Santa Teresita, Epifanio Mejía y Montañita Abajo, con restricción topográfica para los desarrollos en altura de mas de dos pisos. Esta delimitado por el límite sur del perímetro urbano (urbanización Santa Teresita y Seminario), la calle 21, continuando por la Avenida Libertadores, hasta encontrar la calle 15 y por ésta continuando hacia el sur - occidente hasta la carrera 24 y desde allí hasta encontrar la calle 12.

4. Conjunto Sur – Oriental. Declarase como sector de transición apto para el fortalecimiento del desarrollo residencial. Comprende los barrios de Montañita Arriba, Versalles, El Camellón, San Vicente y Boca de Monte. Esta delimitado entre las carreras 20 y 24, desde la calle 16 hasta el límite oriental del perímetro urbano.

5. Conjunto Oriental. Declarase como sector en consolidación apto para la densificación del desarrollo urbanístico. Comprende los barrios de El Señor Caído y Asilo. Se delimita desde la calle 17 hasta el límite oriental del perímetro urbano y desde la carrera 20 hasta el límite nor - oriental del perímetro urbano.

6. Conjunto Nor- Oriental. Declarase como sector con desarrollo subnormal, objeto de programas de estabilización físico – ambiental, con prohibición de nuevos desarrollos urbanos. Comprende los barrios de La Cuelga, San José, La Cabaña y La Pegadilla. Se delimita desde la calle 17 hasta la calle 23, entre carrera 16 hasta el límite nor-oriental del perímetro urbano.

7. Conjunto Norte. Declarase como sector de baja densidad de hasta dos pisos para el potencial desarrollo de vivienda. Comprende los barrios de Santa Matilde y El Orfanato. Se delimita entre las calles 23 y 26 y desde la carrera 18 hasta el límite norte del perímetro urbano.

8. Conjunto Centro – Occidental. Declarase como sector de conexión entre el centro histórico y el sector de La Estación, óptimo para el desarrollo de funciones mixtas. Se localiza en el sector de La Piedra de Los Aburridos y se delimita desde la carrera 18 y carrera 20 continuando por el límite del barrio Media Aguas y entre calles 23 y 26.

9. Conjunto Centro Histórico – Institucional. Declarase como el centro del casco urbano, conformado por el núcleo de desarrollo de las principales actividades del municipio, lugar de inicio y crecimiento de todo el conjunto urbano, siendo objeto de programas que aseguren el control al proceso de fraccionamiento de sus predios y desarrollo de actividades diversas sin reglamentación específica de usos. Se determina como prioritario la formulación a mediano plazo de un plan de manejo para la conservación y rescate del centro. Se definen sus límites entre las carreras 16 y la Avenida Libertadores y las calles 16 y 23.

**PARÁGRAFO:** El Reordenamiento del Centro, se declara como objeto prioritario para el desarrollo a mediano plazo de un Plan Parcial, en el cual se defina la reglamentación especial para su recuperación donde se oriente la ocupación del espacio público, la definición de usos y su respectiva distribución en el espacio, y la recuperación y conservación del patrimonio,

**ARTÍCULO 25°.- DE LA ZONIFICACIÓN URBANA.** La zonificación como Plan de Usos del Suelo, se adopta como la herramienta sobre la cual ordenar la distribución de las actividades humanas en el espacio urbano, de tal forma que cada zona cumpla una función especial frente al desarrollo equilibrado del territorio.

**ARTÍCULO 26°.- DE LOS CRITERIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.**

Para el efecto se adoptan los siguientes criterios:

1. Se aceptan los usos existentes que no ocasionan conflictos, como uso principal. Las zonas residenciales que disponen de una infraestructura adecuada constituyen el uso predominante.
2. Se busca hacer coherente la distribución de usos con la infraestructura vial y el esquema vial.
3. Se busca la atención adecuada a los procesos restrictivos de carácter geológico, hidrológico y topográfico.
4. Se busca la protección de las áreas destinadas a servicios comunitarios de tipo asistencial, administrativo o institucional, que darán satisfacción a las necesidades de la comunidad, declarándolas como de uso social obligado.

**ARTÍCULO 27°.- DEL USO SOCIAL OBLIGADO.** Denominase uso social obligado, la destinación que se da con carácter permanente a las áreas de terreno y/o edificaciones públicas o privadas clasificadas como uso institucional y recreativo. Esta destinación implica que el uso asignado debe mantenerse en el tiempo, por la prioritaria importancia de los servicios que presta y el necesario e indispensable mantenimiento de los equipamientos e infraestructuras allí existentes, además para proporcionar ambientación, ornato, educación, salud, esparcimiento, recreación, asistencia y protección social, apoyo a la comercialización y actividades productivas rurales, y otros, por lo cual se considera de beneficio prioritario su existencia actual y futura.

**ARTÍCULO 28°.- DE LA DECLARACIÓN DEL USO SOCIAL OBLIGADO.** Se declaran dentro de esta categoría, en el municipio de **Yarumal**, las siguientes áreas de terreno y/o edificaciones públicas o privadas:

1. Las destinadas a los servicios integrales de educación:
  - 1.1. Centro de Formación Artesanal (Artes y Oficios), en el antiguo Orfanato. Además se asume como prioritaria la recuperación y conservación del **patrimonio** arquitectónico que este representa. Se afecta como tal un área construida de 2.610mts<sup>2</sup>
  - 1.2. Complejo Educativo Gallego Pérez, formación básica desde 0 grado hasta 11, ubicado en el sector del Orfanato. Se afecta como tal un área construida de 677mts<sup>2</sup>
  - 1.3. Centro Integral La Católica con formación básica y superior universitaria. Ubicado en el sector de La Inmaculada. Se afecta como tal un lote de 1.966mts<sup>2</sup> y un área construida de 606mts<sup>2</sup>
  - 1.4. Complejo Educativo Liceo San Luis, ubicado en la calle 20 con carrera 17. Se dispone la continuación de la recuperación de la antigua Capilla de San Luis, patrimonio histórico. Se afecta como tal un lote de 7.028mts<sup>2</sup> y un área construida de 3.446mts<sup>2</sup>
  - 1.5. Complejo Educativo de María, ubicado en la calle 19 con carrera 18. Se afecta como tal un lote de 1.832mts<sup>2</sup> y un área construida de 4.146mts<sup>2</sup>
  - 1.6. Centro Integral Fundación Universitaria del Norte Antioqueño, FUNA. Actualmente es la institución universitaria con que cuenta el municipio. Esta debe fortalecerse y rediseñar sus programas con miras a orientar el desarrollo de la región y del campo enfocando sus programas al apoyo técnico y científico de los Centros de

Formación para el Trabajo, en los corregimientos. Se afecta como tal un área construida de 2.271mts<sup>2</sup> en un total de cuatro pisos

1.7. Centro de Atención al Niño Yarumaleño - CANY, ubicado en la carrera 24 con la calle 19. Se afecta como tal un área construida de 98mts<sup>2</sup>

1.8. Complejo Educativo María Auxiliadora, ubicado en la calle 16 con la carrera 18. Se afecta como tal un lote de 1.414mts<sup>2</sup> y un área construida de 1.096mts<sup>2</sup>

1.9. Complejo Educativo y Normal La Merced, ubicado en la calle 16 con carrera 19. Su claustro principal y su capilla son **patrimonio** del municipio. Se afecta como tal un área de lote de 4.776 y un área construida de 4.625mts<sup>2</sup>

1.10. Complejo Educativo Epifanio Mejía, ubicado en la carrera 20 con la calle 16. Se afecta como tal un área construida de 698mts<sup>2</sup>.

1.11. Complejo Educativo San Vicente, ubicado en la carrera 22 (Avenida Los Libertadores) con calle 13. Se afecta como tal un área construida de 590mts<sup>2</sup>, en primer piso

1.12. Centro Cultural Piloto Casa de La Cultura de Yarumal, ubicada en la calle 18 entre carreras 20 y 21. Se afecta como tal un área construida de 1.032mts<sup>2</sup>

2. Las destinadas a los servicios integrales de salud:

2.1. la E.S.E Hospital San Juan de Dios. Se determina como prioritario fortalecer y ampliar su cobertura regional, como institución de segundo nivel. Se encuentra ubicado al sur del área urbana, por la Avenida Semisiones. Se afecta como tal un área construida de 6.483mts<sup>2</sup> y posee un lote de 14.776mts<sup>2</sup>

2.2. Centro de Salud La Estación. Se determina su consolidación como centro alterno de atención primaria para descongestionar el hospital y mantener en éste la atención especializada preferentemente, dedicando el Centro a fortalecer la prestación del servicio sobre la Troncal y desarrollos urbanos adyacentes.

3. Las destinadas a los servicios integrales de carácter institucional:

3.1. Centro Regional Ambiental. Se determina desarrollar los estudios de factibilidad para su creación, asegurando con ello el apoyo al manejo de los problemas ambientales y el desarrollo de los diferentes programas y proyectos del municipio en este sentido. Se determina para su ubicación un lote sobre la Avenida Los Libertadores, entre calles 20 y 21, donde se ubicará potencialmente la sede regional de CORANTIOQUIA para atención de la Provincia del Nechí, complementada con un Centro Regional para la Atención y Prevención de Desastres y el fortalecimiento de la sede de los Bomberos, la Cruz Roja y la Defensa Civil. Se afecta como tal un área aproximada de 2.210mts<sup>2</sup>.

3.2. Centro Cultural Religioso, potenciando su ubicado en el Seminario de Misiones, **patrimonio** religioso y arquitectónico.

3.3. Centro Regional Judicial y de Resolución y Negociación de Conflictos. Para este proyecto se debe adecuar y mejorar las instalaciones de la antigua cárcel. Se afecta como tal un lote de 1.831mts<sup>2</sup> y un área construida de 2.941mts<sup>2</sup>. En este centro se potenciará la ubicación de los juzgados, fiscalías y demás entidades de la rama judicial que tiene asiento en el municipio, incorporando la creación de un Centro de Negociación y Resolución de Conflictos y se gestionará la construcción de una nueva cárcel por el Ministerio, fuera del área urbana.

3.4. Centro de Información Municipal Rosenda Torres, ubicado en el Parque Principal edificio de **patrimonio** arquitectónico que se debe conservar, para lo que se dispone el

cambio de uso por una actividad de menor intensidad. Se afecta como tal un lote de 1.469mts<sup>2</sup> con un área construida de 2.235mts<sup>2</sup>. En este centro se potenciará la creación del Archivo Histórico, la Base de Datos Municipal, la ubicación de la Emisora Cultural y el Canal de Televisión.

3.5. Centro Administrativo Municipal. Para mejorar la imagen de la Administración, se determina adecuar el Palacio Municipal, optimizando su distribución y centralizando en él todas las dependencias de carácter local, disgregadas actualmente en varias zonas del municipio. Se afecta como tal un un área construida de 2.025mts<sup>2</sup>

3.6. Centro de Gestión y Altos estudios Cúspide 2.000, se potencia su ubicación en la calle 22 con carrera 20, incluyendo la recuperación de la San Juan de Dios, como **patrimonio** arquitectónico. Se localizaran en el la Cámara de Comercio y las asociaciones gremiales y profesionales del municipio y el Centro de Investigación para el desarrollo del Municipio y la Provincia.

3.7. Unidad Deportiva. Fortalecimiento y promoción de la Unidad Deportiva al nivel regional, desarrollando las infraestructuras deportivas que permitan ampliar y diversificar su uso. Se afecta como tal un construida de 4.888mts<sup>2</sup>

3.8. Museo Monseñor Juan N. Rueda, se potencia su ubicación en la calle 16 con carrera 16. Se afecta como tal un área de 256mts<sup>2</sup>, que es necesario adecuar para ampliar su servicio y fortalecer su proyección social

3.9. Centro de Atención del Anciano, sector del Asilo. Se afecta como tal un área construida de 1.180mts

3.10. Jardín Cementerio, ubicado al Noroeste en el sector de La Estación. Se afecta como tal un lote de 9.886mts<sup>2</sup>.

4. Las destinadas a los servicios integrales de soporte y apoyo a la producción:

4.1. Centro Pecuario Regional. Se dispone la consolidación y adecuación de un centro de apoyo a la producción pecuaria con actividades como Matadero, Plaza de Ferias, Centro de Aprovechamiento de Subproductos Pecuarios y Centro de Acopio y Abastecimiento Agropecuario Regional, en el sitio donde actualmente se ubica el matadero. Esta ubicación favorece el funcionamiento de estas actividades por su cercanía a la Troncal y al sector de La Estación, facilitando el acceso. Se afecta como tal un área de 24.977mts<sup>2</sup>

4.2. Centro de Servicios Mayores. Se dispone localizar junto al anterior, donde funciona el campamento de obras públicas, un centro para el desarrollo de actividades relacionadas con la construcción y el almacenamiento y producción de insumos para la construcción y obras civiles en general, y el Coso Municipal.

4.3. Centro de Abastos Agrícola Minorista, se dispone rediseñar la actual plaza de mercado y el centro de acopio, como centros de atención a la demanda local abastecidos desde el centro regional dispuesto en el numeral anterior, para asegurar el abastecimiento interno, reducir el impacto de dichas actividades dentro de la zona central.

4.4. Terminal de Transporte. Se dispone la ubicación de una Terminal de Transporte para mejorar el servicio tanto al nivel local como regional, en el lote localizado en la calle 26 con la propuesta vía arteria, sitio ideal para el funcionamiento por su empalme con el sistema vial propuesto y con la Troncal. Se afecta como tal un lote de 2.800mts<sup>2</sup>.



4.5. Centro Piloto Regional de Manejo Integral de Residuos Sólidos. Se dispone la construcción de las infraestructuras necesarias para soportar el desarrollo de una propuesta integral para el manejo de los residuos sólidos dentro del municipio y hacia la Provincia, que incluya la disposición final de Escombros; donde además de la disposición final de todos estos, se estructure una utilización integral y económica frente a su utilización como fuentes de energía, abono y reciclaje. Aunque no está localizado dentro de la zona urbana, se afecta como tal el área del actual relleno sanitario localizado en la Vereda Tobón, a 10Kms del área urbana.

4.6. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Se dispone la adecuación y mejoramiento de la actual infraestructura como centro de reutilización de las aguas residuales, para lo cual se afecta como tal dicha infraestructura, localizada en el corredor suburbano hacia la salida a Medellín.

**ARTICULO 29. DE LAS AREAS DE USO MÚLTIPLE.** Dentro de la conformación del territorio urbano, dedicado por su aptitud geológica al desarrollo de actividades residenciales, sin restricciones de densidad y potencial de servicios públicos, se delimitan como áreas de uso múltiple aquellas que permiten la concentración de actividades sobre centros o ejes lineales de alta actividad y flujo poblacional. Así pues se definen esta zonas como las áreas de concentración de actividades, dedicadas a la localización intensiva de usos. Sin embargo y con el fin de estimular el equilibrio en la zona urbana, se asigna para esta categoría la siguiente clasificación:

1. Centro Institucional de Actividad Múltiple. Se determina como tal el centro en el cual se mezclan las diversas funciones del área urbana tanto de carácter administrativo, como cultural, financiero, comercial, social y religioso. Este centro mantiene una actividad constante. Esta comprendido entre la carrera 22 (Avenida Los Libertadores) y la carrera 18; entre la calle 18 y la calle 22; y las cuadras conformadas por las carreras 16 y 18 con las calles 20 y 21. Este sector está altamente consolidado. ( Conjunto Histórico – Institucional). Para el desarrollo futuro de actividades e infraestructuras dentro de esta área se reglamentan los siguientes usos:

1.1. Usos Principales: se consideran como tal aquellas actividades señaladas como predominantes en la zona y que establecen el carácter de la misma, tales como:

Comercio Minorista básico de índole cotidiano en primeros pisos como graneros y expendio de víveres, expendio de carnes y pescados, salsamentarias, huevos, verduras, frutas, cigarrillos, panaderías, restaurantes, almacenes, misceláneas, confecciones y farmacias.

*Area máxima por local de cincuenta metros cuadrados con frente mínimo de tres metros..*

Comercio minorista de tipo mediano y de índole frecuente tales como almacenes de productos, estancos y agencias de licores sin consumo directo, papelerías y librerías, productos suntuarios, joyerías, relojerías, mercados de tipo medio, ferreterías menores y actividades de Comercio Minorista Básico con sujeción al área establecida para esta tipología.

*Area máxima por local de 150 metros cuadrados con frente mínimo de tres metros.*

Vivienda de las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.  
*Las áreas para vivienda se determinan en la respectiva clasificación, según los artículos 33, 34 y 35..*

Servicios Personales tales como hoteles y similares, cines y teatros, servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, gimnasios y consultorios profesionales.

Oficinas de toda índole

Servicios de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas de acuerdo con lo establecido con el código respectivo.

Servicios Básicos como los requeridos para el funcionamiento de la administración pública o aquellos determinados como de uso social obligado, y los que prestan las entidades bancarias y crediticias  
*Los anteriores usos no tendrán restricciones de área, pero deberán tener un frente mínimo de tres metros.*

1.2. Usos Restringidos: Actividades que por su impacto ambiental o urbano pueden afectar el uso principal siendo necesario estudios específicos para su ubicación, tales como:

Comercio Industrial liviano tales como agencias o almacenes de ferretería, artículos para la construcción, maquinas, repuestos y accesorios para maquinarias, insecticidas, abonos y artículos veterinarios, cuidados, pinturas, accesorios de plomería y eléctrica.  
*Area mínima del lote 50 metros cuadrados, área máxima 350 metros cuadrados y frente mínimo de 5 metros lineales.*

Supermercados y Almacenes por Departamentos.  
*Area mínima del lote 400 metros cuadrados, frente mínimo de 10 metros lineales y destinación de áreas para cargue y descargue.*

Centros y Pasajes Comerciales.  
*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Industria Artesanal como envasado y conservación de frutas, fabricación de productos de panadería y alimentos diversos, confección de materiales textiles, fabricas de tapices y alfombras, fabricación de productos de cuero, fabricación de envases, fabricación de muebles, litografías, fabricación de joyas y fabricación de instrumentos musicales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Talleres de servicio liviano

*Área mínima de veinte metros cuadrados y un frente mínimo de tres metros.*

Servicios funerarios y de velación.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros.*

1.3. Usos Prohibidos: Actividades que no pueden funcionar en la zona, por su incompatibilidad con el uso principal, tales como:

Comercio Industrial Pesado, Comercio de recuperación de materiales, Comercio para exhibición de vehículos, maquinarias y equipos pesados, Centrales Mayoristas de víveres, Comercio de alto riesgo colectivo como almacenamiento y expendio de combustibles y similares, industria mayor y mediana, Servicios mayores de reparación y mantenimiento, talleres industriales medianos, Servicios generales de depósito, servicios al vehículo.

Vivienda Multifamiliar

2. Centros Alternos de Actividad Múltiple. Se determinan como tal los centros que pueden aliviar la alta presión sobre el centro principal, para lo cual se delimitan así:

- Sector localizado entre el límite Sur- Este del perímetro urbano y la calle 15 con las carreras 21 y 24; en el se localiza el Hospital San Juan de Dios y el Coliseo, puntos nodales que atraen el interés de la población hacia este centro que comprende aproximadamente 9 cuadras.

- Sector localizado entre las calles 14 y 16 con las carreras 17 y 20. En este sector se localiza la Normal de La Merced, centro educativo de gran representatividad para la comunidad municipal. Hacia este sector se ubican otros centros educativos, se debe perfilar como nodo educativo. Comprende aproximadamente 6 cuadras.

Para el desarrollo futuro de actividades e infraestructuras dentro de esta área se reglamentan los siguientes usos:

2.1. Usos Principales: se consideran como tal aquellas actividades señaladas como predominantes en la zona y que establecen el carácter de la misma, tales como:

Comercio Minorista básico de índole cotidiano en primeros pisos como graneros y expendio de víveres, expendio de carnes y pescados, salsamentarias, huevos, verduras, frutas, cigarrillos, panaderías, restaurantes, almacenes, misceláneas, confecciones y farmacias.

*Area máxima por local de cincuenta metros cuadrados con frente mínimo de tres metros..*

Comercio minorista de tipo mediano y de índole frecuente tales como almacenes de productos, estancos y agencias de licores sin consumo directo, papelerías y librerías, productos suntuarios, joyerías, relojerías, mercados de tipo medio, ferreterías menores y actividades de Comercio Minorista Básico con sujeción al área establecida para esta tipología.

*Area máxima por local de 150 metros cuadrados con frente mínimo de tres metros.*

Vivienda de las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

*Las áreas para vivienda se determinan en la respectiva clasificación, según los artículos 32, 33 y 34.*

Oficinas de toda índole

Servicios Básicos como los requeridos para el funcionamiento de la administración pública o aquellos determinados como de uso social obligado, y los que prestan las entidades bancarias y crediticias

*Los anteriores usos no tendrán restricciones de área, pero deberán tener un frente mínimo de tres metros.*

2.2. Usos Restringidos: Actividades que por su impacto ambiental o urbano pueden afectar el uso principal siendo necesario estudios específicos para su ubicación, tales como:

Comercio Industrial liviano tales como agencias o almacenes de ferretería, artículos para la construcción, maquinas, repuestos y accesorios para maquinarias, insecticidas, abonos y artículos veterinarios, cuidados, pinturas, accesorios de plomería y eléctrica.

*Area mínima del lote 50 metros cuadrados, área máxima 350 metros cuadrados y frente mínimo de 5 metros lineales.*

Supermercados y Almacenes por Departamentos.

*Area mínima del lote 400 metros cuadrados, frente mínimo de 10 metros lineales y destinación de áreas para cargue y descargue.*

Centros y Pasajes Comerciales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Industria Artesanal como envasado y conservación de frutas, fabricación de productos de panadería y alimentos diversos, confección de materiales textiles, fabricas de tapices y alfombras, fabricación de productos de cuero, fabricación de envases, fabricación de muebles, litografías, fabricación de joyas y fabricación de instrumentos musicales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Talleres de servicio liviano

*Área mínima de veinte metros cuadrados y un frente mínimo de tres metros.*

Servicios funerarios y de velación.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros.*

Servicios Personales tales como hoteles y similares, cines y teatros, servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, gimnasios y consultorios profesionales.

Vivienda Multifamiliar.

2.3. Usos Prohibidos: Actividades que no pueden funcionar en la zona, por su incompatibilidad con el uso principal, tales como:

Comercio Industrial Pesado, Comercio de recuperación de materiales, Comercio para exhibición de vehículos, maquinarias y equipos pesados, Centrales Mayoristas de víveres, Comercio de alto riesgo colectivo como almacenamiento y expendio de combustibles y similares, industria mayor y mediana, Servicios mayores de reparación y mantenimiento, talleres industriales medianos, Servicios generales de depósito, servicios al vehículo.

Servicios de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas de acuerdo con lo establecido con el código respectivo.

3. Corredor de Actividad Múltiple. Designase como tal aquellas vías a lo largo de las cuales se desplaza el transporte público y privado en mayor intensidad vehicular, y que por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los predios localizados en sus costados, generando ejes estructurantes en los distintos sectores del área urbana. Se ubica sobre la Avenida Los Libertadores, carrera 22 entre las calles 15 y 21; y sobre las carreras 18 y 19 entre las calles 22 y 26.

Para el desarrollo futuro de actividades e infraestructuras dentro de esta área se reglamentan los siguientes usos:

3.1. Usos Principales: se consideran como tal aquellas actividades señaladas como predominantes en la zona y que establecen el carácter de la misma, tales como:

Comercio Minorista básico de índole cotidiano en primeros pisos como graneros y expendio de víveres, expendio de carnes y pescados, salsamentarias, huevos, verduras, frutas, cigarrillos, panaderías, restaurantes, almacenes, misceláneas, confecciones y farmacias.

*Area máxima por local de cincuenta metros cuadrados con frente mínimo de tres metros..*

Comercio minorista de tipo mediano y de índole frecuente tales como almacenes de productos, estancos y agencias de licores sin consumo directo, papelerías y librerías, productos suntuarios, joyerías, relojerías, mercados de tipo medio, ferreterías menores y actividades de Comercio Minorista Básico con sujeción al área establecida para esta tipología.

*Area máxima por local de 150 metros cuadrados con frente mínimo de tres metros.*

Vivienda de las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

*Las áreas para vivienda se determinan en la respectiva clasificación, según los artículo 32, 33 y 34.*

Oficinas de toda índole

Servicios Básicos como los requeridos para el funcionamiento de la administración pública o aquellos determinados como de uso social obligado, y los que prestan las entidades bancarias y crediticias

*Los anteriores usos no tendrán restricciones de área, pero deberán tener un frente mínimo de tres metros.*

Comercio Industrial liviano tales como agencias o almacenes de ferretería, artículos para la construcción, maquinas, repuestos y accesorios para maquinarias, insecticidas, abonos y artículos veterinarios, cuidados, pinturas, accesorios de plomería y eléctrica.

*Area mínima del lote 50 metros cuadrados, área máxima 350 metros cuadrados y frente mínimo de 5 metros lineales.*

Servicios funerarios y de velación.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros.*

Servicios Personales tales como hoteles y similares, cines y teatros, servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, gimnasios y consultorios profesionales.

3.2. Usos Restringidos: Actividades que por su impacto ambiental o urbano pueden afectar el uso principal siendo necesario estudios específicos para su ubicación, tales como:

Supermercados y Almacenes por Departamentos.

*Area mínima del lote 400 metros cuadrados, frente mínimo de 10 metros lineales y destinación de áreas para cargue y descargue.*

Centros y Pasajes Comerciales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Industria Artesanal como envasado y conservación de frutas, fabricación de productos de panadería y alimentos diversos, confección de materiales textiles, fabricas de tapices y alfombras, fabricación de productos de cuero, fabricación de envases, fabricación de muebles, litografías, fabricación de joyas y fabricación de instrumentos musicales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Talleres de servicio liviano

*Area mínima de veinte metros cuadrados y un frente mínimo de tres metros.*

3.3. Usos Prohibidos: Actividades que no pueden funcionar en la zona, por su incompatibilidad con el uso principal, tales como:

Comercio Industrial Pesado, Comercio de recuperación de materiales, Comercio para exhibición de vehículos, maquinarias y equipos pesados, Centrales Mayoristas de víveres, Comercio de alto riesgo colectivo como almacenamiento y expendio de combustibles y similares, industria mayor y mediana, Servicios mayores de reparación y mantenimiento, talleres industriales medianos, Servicios generales de depósito, servicios al vehículo.

Servicios de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas de acuerdo con lo establecido con el código respectivo.

Vivienda Multifamiliar

**ARTICULO 30. DE LAS AREAS PARA DESARROLLO RESIDENCIAL.** Para lograr una zonificación ajustada que responda a las características y conformación actual y futura del municipio, se determinan para este uso las áreas identificadas como de Amenaza Baja.

Para el desarrollo futuro de actividades e infraestructuras dentro de esta área se reglamentan los siguientes usos, aplicables a todos las áreas destinadas a lo residencial independiente de sus características socioeconómicas, a saber:

1. Usos Principales: se consideran como tal aquellas actividades señaladas como predominantes en la zona y que establecen el carácter de la misma, tales como:

Vivienda de las tipologías unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

*Las áreas para vivienda se determinan en la respectiva clasificación, según los artículo 32, 33 y 34..*

2. Usos Complementarios. Se consideran como tal aquellas actividades que ayudan a reforzar el carácter principal de la zona sin afectar la estabilidad de los usos principales, tales como:

Comercio Minorista básico de índole cotidiano en primeros pisos como graneros y expendio de víveres, expendio de carnes y pescados, salsamentarias, huevos, verduras, frutas, cigarrillos, panaderías, restaurantes, almacenes, misceláneas, confecciones y farmacias.

*Area máxima por local de cincuenta metros cuadrados con frente mínimo de tres metros..*

Oficinas de toda índole

Servicios Básicos como los requeridos para el funcionamiento de la administración pública o aquellos determinados como de uso social obligado, y los que prestan las entidades bancarias y crediticias

*Los anteriores usos no tendrán restricciones de área, pero deberán tener un frente mínimo de tres metros.*

3. Usos Restringidos: Actividades que por su impacto ambiental o urbano pueden afectar el uso principal siendo necesario estudios específicos para su ubicación, tales como:

Comercio minorista de tipo mediano y de índole frecuente tales como almacenes de productos, estancos y agencias de licores sin consumo directo, papelerías y librerías, productos suntuarios, joyerías, relojerías, mercados de tipo medio, ferreterías menores y actividades de Comercio Minorista Básico con sujeción al área establecida para esta tipología.

*Area máxima por local de 150 metros cuadrados con frente mínimo de tres metros.*

Comercio Industrial liviano tales como agencias o almacenes de ferretería, artículos para la construcción, maquinas, repuestos y accesorios para maquinarias, insecticidas, abonos y artículos veterinarios, cuidados, pinturas, accesorios de plomería y eléctrica.

*Area mínima del lote 50 metros cuadrados, área máxima 350 metros cuadrados y frente mínimo de 5 metros lineales.*

Supermercados y Almacenes por Departamentos.

*Area mínima del lote 400 metros cuadrados, frente mínimo de 10 metros lineales y destinación de áreas para cargue y descargue.*

Centros y Pasajes Comerciales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Industria Artesanal como envasado y conservación de frutas, fabricación de productos de panadería y alimentos diversos, confección de materiales



textiles, fabricas de tapices y alfombras, fabricación de productos de cuero, fabricación de envases, fabricación de muebles, litografías, fabricación de joyas y fabricación de instrumentos musicales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros y zonas de cargue y descargue.*

Talleres de servicio liviano

*Area mínima de veinte metros cuadrados y un frente mínimo de tres metros.*

Servicios funerarios y de velación.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros.*

Servicios Personales tales como hoteles y similares, cines y teatros, servicios ópticos, fotográficos, salones de belleza, gimnasios y consultorios profesionales.

*Sin restricciones de área, deben asegurar un frente mínimo de cinco metros.*

4. Usos Prohibidos: Actividades que no pueden funcionar en la zona, por su incompatibilidad con el uso principal, tales como:

Comercio Industrial Pesado, Comercio de recuperación de materiales, Comercio para exhibición de vehículos, maquinarias y equipos pesados, Centrales Mayoristas de víveres, Comercio de alto riesgo colectivo como almacenamiento y expendio de combustibles y similares, industria mayor y mediana, Servicios mayores de reparación y mantenimiento, talleres industriales medianos, Servicios generales de depósito, servicios al vehículo.

Servicios de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas de acuerdo con lo establecido con el código respectivo.

### **ARTICULO 31. DE LAS AREAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Para el efecto y como estrategia que amerita un estudio puntual en el mediano plazo, se delimitan las siguientes áreas para el desarrollo de la vivienda de interés social, atendiendo a procesos de consolidación de unidades espaciales o conjuntos urbanos que presentan este tipo de desarrollos de manera incipiente o en proceso de consolidación, a saber:

1. Hacia el norte (sector del Orfanato, Conjunto Nor- Occidental, comprende aproximadamente 7 cuadras aptas para su desarrollo a partir de la carrera 17 y la calle 24 hacia el norte. Comprende un área estimada de 44.800 mt<sup>2</sup>
2. Sector comprendido ente la calle 16 y el Asilo, hasta el límite este del perímetro urbano; y de la carrera 14 hasta la 17 (conjunto Oriental). Comprende un área estimada de 38.400mts<sup>2</sup>.

En todos los desarrollos de urbanizaciones de conjunto, el urbanizador debe garantizar el área libre requerida para la población estimada en dicho desarrollo y podrán formar parte de éstas, las áreas de protección que no son urbanizables, siempre que sean debidamente tratadas.

**ARTICULO 32. DE LAS AREAS PARA VIVIENDA DE ESTRATO MEDIO.**

Para el desarrollo de las áreas identificadas como potencialmente residenciales en proceso de consolidación y con características de transición hacia el sector consolidado, se plantean desarrollo de vivienda de estrato medio, así:

1. Manzanas comprendidas entre la Avenida Los Libertadores y el límite sur occidental del perímetro urbano; y entre las calles 15 y 22 (Conjunto Sur). Comprende un área estimada de 38.400mts<sup>2</sup>
2. Manzanas comprendidas entre la Avenida los Libertadores y la carrera 20; entre las calles 22 y 23 (conjunto Centro - Occidental). Comprende un área estimada de 6.400mts<sup>2</sup>.
3. Área comprendida entre el límite Sur del perímetro urbano hacia el barrio Santa Teresita, entrada Sur por la Avenida Semisiones y la carrera 25 (conjunto Sur). Comprende un área estimada de 12,800mts<sup>2</sup>.
4. Entre carreras 20 y 21 con las calles 14 y 16 (conjunto Sur - Oriental). Comprende un área estimada de 6.400mts<sup>2</sup>.
5. Entre las carreras 18 y 21 con la calle 14 y el límite Este del perímetro urbano (conjunto Sur - Oriental). Comprende un área estimada de 6.400mts<sup>2</sup>.
6. Entre carreras 14 y 16 con calles 17 y 22 (conjunto Nor - Oriente ). Comprende un área estimada de 51.200mts<sup>2</sup>.

**ARTICULO 33. DE LAS AREAS PARA DESARROLLO DE INTERIOR DE**

**MANZANAS.** En este sector se puede permitir el desarrollo de la construcción en altura, con propuestas para el desarrollo de las dobles fachadas que dan al interior de los espacios vacíos o corazones de manzanas cuyo antiguo uso de huerta familiar ha desaparecido, a saber:

1. Entre carreras 18 y 22 (Avenida Los Libertadores) y las calles 16 y 18. Corresponde 6 manzanas, (conjunto Sur - Oriental):
2. Entre las carreras 16 y 18 con calles 17 y 20. Corresponde a 6 manzanas, (conjunto Histórico - Institucional):

**ARTICULO 34. DE LA INFRAESTRUCTURA PARAS VÍAS Y TRANSPORTE.**

La proyección del Plan Vial Urbano esta mas encaminado a fortalecer la estructura existente para asegurar un equilibrio entre el potencial crecimiento en altura de las zonas consolidadas y la consolidación de las áreas en proceso de serlo, para asegurar una óptima movilidad de la población actual y futura, lo que incluye plantear la necesidad de desarrollar la sección de la vía con mejores espacios de circulación peatonal.

**ARTICULO 35. DE LA ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA DE VÍAS Y TRANSPORTE.** Se adopta como estrategia para el Plan Vial Urbano, la siguiente:

1. Jerarquizar el sistema vial existente para proyectar en la medida de la demanda del crecimiento constructivo, las secciones ideales a nivel de calzada, andenes y zonas verdes.
2. Dimensionar como nuevas solo aquellas vías que justifiquen su trazado por ser necesarias para articular a nivel integral el conjunto del área urbana.
3. Con respecto a los conflictos presentados en el atravesamiento que hace la vía intermunicipal por la cabecera, se debe buscar su reducción desde un proceso de mejoramiento y construcción de andenes, antejardines y mejores secciones viales asociadas al reconocimiento de la jerarquización del sistema vial.

**ARTICULO 36. DE LA JERARQUIZACION VIAL.** Se clasifica el sistema vial urbano de acuerdo a su función, determinando la necesidad de ampliar en el largo plazo y de manera regulada las secciones de las vías hasta asegurar un óptimo trazado urbano tanto vehicular como peatonal, así:

1. Sistema Arterial: Se reconoce como tal, el conjunto de vías urbanas que se articulan como sistema envolvente del trazado urbano, dando entrada y salida a la cabecera urbana desde y hacia el sistema regional y subregional, prolongando su desarrollo sobre los conjuntos urbanos y articulando las áreas de actividad múltiple con las áreas dedicadas al desarrollo residencial, constituyéndose en parte integrante del espacio público municipal. Por lo anterior su función básica es articular la circulación local con los flujos de comunicación rural y regional.

Dentro de esta clasificación se consideran las siguiente vías:

- Avenida Libertadores o Carrera 22, entre calle 23 y calle 13.
- Calle 13, entre carrera 22 y carrera 17.
- Carrera 18 entre calle 23A y calle 27.
- Proyección por vía a construir en diagonal entre la carrera 17 y la Carrera 18 a la altura de la calle 24.
- Carrera 18, entre calle 14 y calle 27.
- Calle 27, entre carrera 18 y carrera 19.
- Vías que conforman el acceso de la Troncal a la zona urbana a la altura del sector de la Estación.
- La carrera 20 entre la Estación y su proyección sinuosa por vía existente hasta la Avenida Libertadores o Carrera 22.

De acuerdo a esta clasificación y dentro de las restricciones que de manera particular establezca el medio físico y los respectivos estudios puntuales y de diseño, la sección de vía que se debe asegurar a futuro sobre el eje actual es:

- Calzada: Dos calzadas, de **6.00 metros** cada una para dos carriles de **3.0 metros** cada uno y separador central en grama, de sección de **1.00 metros**.

- Andenes laterales: De sección mínima de **2.00 metros** a cada lado.

**Sección Total: 17.00 metros entre paramentos.**

**Nota:** Se acepta como consolidada la sección vial existente en la carrera 22 entre calles 14 y 21 y la sección aquí establecida será obligatoria en la proyección vial.

2. Sistema Colector. Se reconoce como tal, el conjunto de vías urbanas que se articulan como unidad o como par vial para distribuir y canalizar el tráfico vehicular desde la zona central hacia el sistema arterial o anillo vial, dando entrada y salida a las actividades y flujos concentrados en el Centro Histórico Institucional hacia sus zonas de influencia y el conjunto urbano en general, constituyéndose en parte integrante del espacio público municipal. Por lo anterior su función básica es articular la circulación central con los flujos de comunicación estratégica.

Dentro de esta clasificación se consideran las siguiente vías:

- Colectoras de Doble Sentido:

- . Calle 21 entre carreras 22 y 17.
- . Calle 17 entre carreras 22 y 17.

- Colectoras en Par Vial:

- . Carrera 18 entre calle 13 y calle 23A en sentido único oriente – occidente.
- . Carrera 19 entre calle 27 y calle 13 en sentido único occidente – oriente.
- . Carrera 20 entre la proyección del sistema arterial a la altura de la Estación y la calle 13, en sentido único occidente – oriente.
- . Carrera 21 entre la proyección del sistema arterial a la altura de la Estación y la calle 13, en sentido único oriente - occidente.
- . Anillo colector entorno al parque principal conformado por las calles 19 y 20 y las carreras 18 y 20, en sentido único de circulación contrario a las manecillas del reloj.

De acuerdo a esta clasificación y dentro de las restricciones que de manera particular establezca el medio físico y los respectivos estudios puntuales y de diseño, la sección de vía que se debe asegurar a futuro sobre el eje actual es:

Para Colectora de Doble Sentido:

- Calzada: Dos calzadas de **6.00 metros** cada una para dos carriles de **3.0 metros** cada uno y separador central en grama de sección de **1.00 metro**.

- Andenes laterales: De sección mínima de **1.50 metros** a cada lado.

**Sección Total 16.00 metros entre paramentos.**

Para Colectora Par Vial:

- Calzada: Una calzada de **6.00 metros** para dos carriles de **3.0 metros** cada uno.
- Andenes laterales: De sección mínima de **1.50 metros** a cada lado.
- Sección Total 9.00 metros entre paramentos.**

Para Anillo Colector:

- Calzada: Una calzada de **6.00 metros** para dos carriles de **3.0 metros** cada uno.
- Andenes laterales: De sección mínima de **1.50 metros** a cada lado.
- Sección Total 9.00 metros entre paramentos.**

3. Sistema de Servicios. Se reconocen como tal aquellas vías cuya función principal es vincular el total del área urbana con el eje central reconocido como sistema arteria y facilitar la función del sistema colector, asegurando el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía.

Dentro de esta función, se clasificación las vías existentes como las internas al anillo arterial y las externas a este, así:

- Vías de Servicio internas al Anillo Arterial:
  - . Calle 26 en sentido único sur - norte
  - . Calle 25 en sentido único norte – sur.
  - . Calle 24 en sentido único norte – sur.
  - . Calle 23 en sentido único norte – sur.
  - . Calle 22 en sentido único sur - norte
  - . Calle 20 en sentido único sur – norte, fuera del anillo colector.
  - . Calle 19 en sentido único sur – norte, fuera del anillo colector.
  - . Calle 18 en sentido único norte – sur.
  - . Calle 16 en sentido único norte – sur.
  - . Calle 15 en sentido único sur - norte
- Vías de Servicio externas al Anillo Arterial:
  - . Todas estas vías funcionarán en doble sentido.

De acuerdo a esta clasificación y dentro de las restricciones que de manera particular establezca el medio físico, la sección de vía que se debe asegurar a futuro es:

- Calzada: **6.00 metros** para dos carriles de 3.0 metros cada uno
- Andenes laterales: **1.00 metro** a cada lado.
- Sección Total: 8.00 metros entre paramentos.**

4. Vías Peatonales. Se reconocen como tal aquellas vías caracterizadas por atender solamente tráfico peatonal y que por las restricciones de uso, no se pueden proyectar como vehiculares en respuesta a criterios de utilización y seguridad.

Dentro de esta clasificación se consideran básicamente las siguientes propuestas:

- Las Diagonales trazadas sobre el Parque Principal.
- La Calle 19 entre carreras 22 y 20.

De acuerdo a esta clasificación y dentro de las restricciones que de manera particular establezca el medio físico, la sección de vía que se debe asegurar a futuro es:

- Calzada, rampa o escalera: **3.00 metros.**
- Andenes laterales: **1.00 metros** a cada lado.
- Zona verde lateral: **1.50 metros** a cada lado.
- SECCION TOTAL: 8.00 metros entre paramentos.**

5. Intersecciones Viales. Se reconocen como tal aquellas puntos críticos de convergencia del sistema arterial con los accesos y salidas regionales y subregionales, los de cruzamiento entre el sistema arterial con el colector, y los de mezclamiento del colector de doble vía con el colector par vial; y que como tal demanda de unos estudio y diseños específicos para su resolución.

Dentro de esta identificación, se adopta la siguiente clasificación:

- Intercambio a nivel de flujo continuo, con desarrollo en glorieta, para conducir el tráfico sobre los siguientes accesos:
  1. Acceso desde Campamento, Angostura y la Troncal Occidental por el Seminario.
  2. Acceso desde Campamento y Cedeño, por el Centro de Bienestar del Anciano.
  3. Acceso desde la Troncal Occidental por La Estación.
- Cruce con sentido preferencial, regulado manual o de manera sistematizada o semaforizada en atención a la demanda futura de tráfico, para priorizar el cruce entre el sistema colector con el arterial, y el colector doble calzada con el colector par vial.

**ARTICULO 37. DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.** Para todos los efectos del presente Plan y sus proyectos reglamentarios de carácter posterior, se determina la siguiente delimitación:

1. Áreas de Protección por Amenaza Alta. Las áreas aquí delimitadas se destinan a la protección, el espacio público y la reforestación, y se prohíbe el desarrollo de toda actividad constructiva, a saber:
  - 1.1. Sector Uno: Partiendo del cruce del perímetro urbano en su costado nororiental con al proyección de la calle 24, por dicha vía en sentido sur hasta el cruce de la carrera 24, continuando por esta vía en sentido suroriental hasta el cruce con la calle 15, luego en sentido nororiental por la proyección de la calle 15 hasta el perímetro urbano y por este hasta el punto de partida.
  - 1.2. Sector Dos: Partiendo de la carrera 14 a unos 80 metros de la calle 23 en sentido suroccidental de manera paralela a dicha calle hasta la carrera 16, continuando por la vía en sentido sur y occidente incluyendo la variación del terreno desarrollada sobre su costado norte hasta 30 metros antes de la calle 25, por estos en sentido paralelo a dicha vía pasando la carrera 18, envolviendo el lote del parqueadero la Inmaculada hasta

cerrar en la misma carrera a 70 metros de la calle 23, por esta en forma sinuosa en sentido oriental atravesando la calle 23 a 50 metros de la carrera 18 y la carrera 16 a 20 metros de la calle 22, y en forma paralela a esta hasta 50 metros después de la carrera 16, para continuar por la calle 22 hasta el cruce con la carrera 15 y luego en dirección oriental hasta 60 metros después de la carrera 15 sobre la calle 21, por esta hasta el cruce con la carrera 14, por esta hasta 20 metros en sentido noroccidental, por este punto en sentido suroccidental hasta la prolongación de la calle 22 y por esta la carrera 14, 20 metros antes de la calle 22 y por esta carrera hasta el punto de partida. No se incluye el sector delimitado entorno a la calle 23, 20 metros al sur de la carrera 14, destinado para la consolidación y contrucción de V.I.S.

1.3. Sector Tres: Partiendo de la carrera 19 a 50 metros de la calle 23, por dicha carrera en dirección noroccidental 30 metros antes de la calle 25, por esta en forma paralela en dirección suroccidental hasta el cruce con la carrera 20, continuando por la proyección de la calle 25 hasta 16 metros debajo de la carrera 21, por esta en forma paralela hasta el cruce con la proyección de la calle 26, por esta en sentido suroccidental hasta el cruce con la quebrada Picadores, por esta aguas abajo hasta el cruce con la quebrada El Tablón, por esta aguas arriba hasta la proyección de la carrera 25 incluyendo un área aferente de 20 metros al afluente que delimita el perímetro urbano en dicha zona, y por la llanura de inundación de 30 metros de dicha fuente hasta el cruce con la calle 23 a 20 metros de la carrera 24, luego en dirección norte hasta el cruce de la carrera 23 34 metros después de la calle 23, de aquí en dirección nororiental hasta la carrera 22 40 metros después de la calle 23, luego paralelo a la calle 23 en sentido nororiental hasta el cruce con la carrera 20, entre el Anillo Arterial, por la carrera 20 en forma sinuosa hasta el punto de partida.

1.4. Sector Cuatro: Partiendo del cruce de la quebrada Picadores con la cota 2.182, en sentido nororiental y en forma sinuosa paralela a la calle 26 hasta el cruce con la carrera 19 a 60 metros después de dicha calle, continua en dirección nororiental hasta el cruce de la carrera 15ª con la calle 26, luego en dirección norte hasta la carrera 15 con la calle 27, por la carrera 15 hasta el cruce con la calle 28, por esta en sentido nororiental hasta el perímetro urbano, por este en sentido suroccidental 140 metros después del tanque del acueducto por la vía que conduce al campamento de OO.PP, por este punto en proyección sur y en forma sinuosa hasta la quebrada Picadores, por esta aguas abajo hasta el punto de partida. Se excluyen de esta área las delimitadas como zonas de Manejo y Estabilización por Amenaza Media y las áreas puntuales para la consolidación y construcción de V.I.S.

1.5. Sector Cinco: Partiendo del cruce de la quebrada Picadores con el Perímetro Urbano en sentido sur 160 metros por la vía que conduce al campamento de OO.PP, por este punto en proyección sur hasta la Troncal de Occidente, por esta en sentido nororiental hasta la quebrada Picadores, por esta en proyección norte hasta el cruce con el perímetro urbano y por este en sentido norte hasta el punto de partida.

1.6. Sector Seis: 20 metros a lado y lado del cauce de la quebrada que se localiza entre las calles 22 y 22ª, y entre el perímetro urbano hasta 210 metros hacia el nororiental.

1.7. Sector Siete. Un área de 50 metros aferente a la quebrada localizada entre las calles 20 y 21, desde el perímetro urbano hasta la carrera 14.

1.8. Sector Ocho: Un área de 240 metros cuadrados aledaña a la carrera 24 sobre la proyección de la calle 18 y el perímetro urbano.

1.9. Sector Nueve: Un área aferente 50 metros a la quebrada localizada entre las calles 15 y 17, desde el cruce del perímetro urbano y la carrera 22. Y otra área aferente de 40 metros a la misma quebrada en el sector norte, entre las calles 16 y 17 y las carreras 14 y 19.

1.10. Sector Diez: Un área de 720 metros cuadrados sobre la calle 12 entre carreras 18, 19 y el perímetro urbano.

1.11. Sector Once. Un área de 1.960 metros cuadrados entre la vía de acceso desde la Troncal Occidental por el Seminario y el perímetro urbano.

1.12. Sector Doce: Un área de 1.400 metros cuadrados al sur del barrio santa Teresita entre el perímetro urbano y la quebrada Boquerón.

1.13. Sector Trece: Un área de 40 metros aferente a la quebrada localizada en dirección nororiental entre las calles 21 y 22, y la carrera 21 y el perímetro urbano.

2. Áreas de Manejo y Estabilización por Amenaza Media. Las áreas aquí delimitadas serán objeto de métodos correctivos, permitiéndose la continuidad de los usos existentes, siempre que se asegure la estabilidad e integridad de la vida humana y la infraestructura existente, a saber:

2.1. Sector Uno: Partiendo desde el cruce de la vía que va hacia la escuela especial Rubén Piedrahita y la Troncal de Occidente, en proyección sur por la Troncal hasta 210 metros por esta vía antes de la quebrada Picadores en proyección norte hasta la vía que conduce al campamento de OO.PP, por esta vía en dirección nororiental hasta el cruce de la quebrada Picadores con el perímetro urbano, continuando por este hasta el punto de partida.

2.2. Sector Dos: En el cruce entre la quebrada Picadores y la Troncal de occidente en proyección norte hasta el perímetro urbano, por este hasta 160 metros antes del tanque de acueducto en forma sinuosa hacia el sur hasta la quebradas Picadores y continua por el perímetro urbano hasta el punto de partida.

2.3. Sector Tres: Un área de 1.800 metros cuadrados localizada en sentido nororiental en la parte central del barrio Buenos Aires, perpendicular a la vía que conduce a la parte alta de este.

2.4. Sector Cuatro: Un área de terreno localizada en dirección nororiental, paralela a la calle 28 entre carreras 15 y el cruce de occidental de la carrera 23 con el perímetro urbano.

2.5. Sector Cinco: Un área de terreno de forma irregular localizada en sentido nororiental, entre las calles 25 y la proyección de la calle 28, con carrera 15ª hasta el perímetro urbano en su sector sur.

2.6. Sector Seis: Un área de terreno localizada entre la carrera 24 y el anillo arterial o circunvalar, y entre la proyección de la calle 24 y 20 metros hacia el suroriente de la calle 23.

2.7. Sector Siete: Una faja de terreno irregular localizada entre las calles 21 y 23 y el anillo arterial, hasta el perímetro urbano en dirección suroccidental.

2.8. Sector Ocho: Una faja de terreno irregular entre la carrera 23 y el perímetro urbano en dirección suroccidental, sobre el eje de la proyección de la calle 21.

2.9. Sector Nueve: Una faja de terreno irregular entre la carrera 24 y el perímetro urbano y las calles 18 y 30 metros después de la calle 20.

2.10. Sector Diez: Una faja de terreno delimitada por el cruce de la calle 16 con la carrera 23, por esta en dirección suroriental hasta diez metros antes de la calle 16, de



aquí en proyección suroccidental hasta 60 metros después de la carrera 24 y luego en proyección norte hasta el punto de partida.

2.11. Sector Once: El lote que corresponde al seminario, en la parte terminal de la calle 15, la vía de acceso a la zona urbana desde al troncal y el perímetro urbano en su costado sur.

2.12. Sector Doce: Un área de terreno en la parte central del barrio Santa Teresita, entre el perímetro urbano delimitado por la quebrada Boquerón y los linderos del barrio.

2.13. Sector Trece: Un área de terreno en la proyección de la carrera 21 y la vía hacia Campamento y entre la calle 12 y el perímetro urbano.

3. Elementos para Reubicación. Se determinan como construcciones objeto de programas de reubicación, las delimitadas a continuación, de acuerdo con la clasificación de Conjuntos Urbanos, hecha en el Artículo 25 del presente Acuerdo. Las viviendas respectivas están identificadas en el Plano de Estructura General del Suelo, a saber:

3.1. Del Conjunto Sur, algunas viviendas localizadas en el barrio Epifanio Mejía y parte sur de Montañita Abajo, una pequeña área del barrio Puerto Rico sobre la carrera 23 entre las calles 21 y 22; y tres viviendas del barrio San Carlos en el costado sur de la carrera 24 entre las calles 18 y 19.

3.2. Del Conjunto Suroriente; unas viviendas ubicadas entre las carreras 22 y 23 y las calles 16 y 17 del barrio Versalles.

3.3. Del Conjunto Oriental algunas construcciones sobre las carreras 17, 18 y 19 entre las calles 16 y 17 correspondientes al barrio Boca del Monte; algunas viviendas ubicadas sobre la calle 13 y las carreras 18A y 19 pertenecientes al barrio El Asilo; ciertas viviendas localizadas sobre las carreras 15, 16 y 17 entre las calles 15A y 17 del barrio Señor Caído

3.4. Del Conjunto Nororiental las construcciones al norte de la carrera 14 del barrio San José, en este mismo barrio existen algunas viviendas sobre las carreras 14 y 15 entre las calles 15 y 17 que se deben reubicar. La zona hacia el norte de la carrera 14 en los barrios La Cuelga y La Cabaña, están en igual situación algunas viviendas ubicadas en las carreras 15 y 16 entre las calles 22 y 23 en Pegadilla, también en La Cabaña algunas viviendas del costado sur de la carrera 14 entre las calles 21 y 23.

3.5. Del Conjunto Norte, en el barrio Santa Matilde que corresponde al sector 5 las viviendas ubicadas en la parte norte de la carrera 14, las localizadas en las carreras 14 y 17 entre las calles 23 y 23A las cuales se encuentran en los barrios Santa Matilde y Orfanato.

3.6. Del Conjunto Noroccidental, las viviendas ubicadas en el costado occidental de Inmaculada 1 sobre la calle 26 entre las carreras 15 y 20. El costado oriental de Inmaculada 2 sobre la calle 26 entre las carreras 15 y 20, la parte noroccidental del barrio Buenos Aires y la parte sur de La Estación.

3.7. Del Conjunto Suroccidente, en el barrio Mediaguas las viviendas del costado occidental de la calle 23B y sobre las carreras 23 y 24, sobre la calle 24 con las carreras 20 a la 23, algunas viviendas del barrio El Parral ubicadas sobre las carreras 22, 23 y 24 y de este mismo sector en el barrio Fátima entre las calles 21 y 22 sobre las calles 21 y 22.

3.8. Del Conjunto Centro Occidental, unas pocas viviendas sobre la calle 21 entre las carreras 21 y 22, además en La Piedra de los Aburridos existen unas viviendas en interior de la manzana comprendida entre las carreras 19 y 20 y las calles 23 y 24.

**ARTICULO 38. DEL PLAN DE ESPACIO PUBLICO.** Se adopta como intención específica de este Acuerdo con relación al desarrollo espacial que sugiere lo urbano, proyectar desde la red de espacios públicos, el escenario urbano como alternativa de relación urbano-rural, que reconozca los potenciales de la estructura pública municipal y regional conformada por las infraestructuras viales y los singulares espacios de concentración o disfrute social, por las áreas de protección o retiro y especialmente por las visuales que sobre el entorno se generan, desde los remates viales sobre las restricciones topográficas periféricas.

**ARTICULO 39. DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO.** Para los efectos de este Plan, se consideran elementos constitutivos del espacio público de manera genérica los siguientes escenarios:

1. Las Areas Viales: Comprende todas aquellas áreas afectadas por el desarrollo vial y de transporte existentes o proyectadas según el Plan Vial. Se consideran afectadas para este uso los retiros viales, las fajas de vía, la sección pública (Calzada, Zona Verde y Anden), las vías peatonales y demás corredores de movilización de la comunidad dentro del territorio urbano.
2. Las Areas Verdes: Comprenden todas aquellas áreas afectadas por el desarrollo de zonas de protección por riesgo o amenaza alta y media donde se especifique, retiros de fuentes de agua y los escenarios naturales o hitos paisajísticos desarrollados a lo largo del territorio urbano o en el marco de los construidos establecidos como retiro de patrimonios, aislamiento de redes y zonas verdes o antejardines.
3. Las Areas Recreativas: Comprende aquellas áreas y/o edificaciones públicas o privadas destinadas a la recreación como el Parque Principal, las instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público, coliseos, canchas, placas polideportivas y en general los sitios de concentración pública.

**ARTICULO 40. DE LOS CRITERIOS PARA EL DESARROLLO ESPACIAL DEL PLAN DE ESPACIO PUBLICO.** El desarrollo del Plan de Espacio Público se estructurará sobre los siguientes criterios:

1. La Zona urbana es un elemento del territorio articulado al río Nechí como escenario mayor contenedor del Espacio Público Municipal.
2. Las Zonas de Riesgo y Amenaza por restricciones del medio físico son elementos potencialmente constitutivos del espacio público, como seguridad ambiental del equilibrio urbano.
3. El contexto regional es el escenario final de conexión a nivel de espacio público urbano - rural.
4. Los elementos naturales como el río Nechí y Morro Azul son determinantes en la constitución física, visual y paisajística del espacio público urbano, aunque no hagan parte jurisdiccional de este escenario.

**ARTICULO 41. DE LA PROPUESTA ESPACIAL.** A partir de la aprobación del presente Acuerdo, se debe proyectar la zona urbana de Yarumal como un Parque Ambiental Urbano, que articule escenarios y recorridos, bajo la adopción de los siguientes proyectos soportados debidamente en el documento técnico de formulación:

1. Plan Macro – Parque de Los Yarumos: Bosques Urbanos de articulación entre zonas de protección y Morro Azul
2. Plan Zonal – Parque Lineal Urbano: Ejes Peatonales de Conexión entre el Parque Principal, los Centros Alternos y las Zonas de Uso Múltiple.
3. Proyecto Tres: **Plan Manzanas – Plazoletas Comunes:** Corazones de Manzanas incorporadas al espacio público para equilibrar la densidad el centro.

**ARTICULO 42. DE LAS REDES DE SERVICIO PÚBLICO URBANO.** Se establecen como directrices esenciales para enmarcar la implementación y redireccionamiento de los Planes Maestros y de desarrollo institucional que al respecto se desarrollen dentro de la cabecera municipal, la valoración de la dinámica de los servicios públicos como el escenario de desarrollo alternativo que asegure un posicionamiento equilibrado del centro urbano como perfil regional.

Para el efecto se adoptan como criterios determinantes para el manejo de los servicios públicos y especialmente su trazado de redes, los siguientes

1. Del Plan de Energía.

Con miras a dotar de la infraestructura y de los servicios de energía necesarios para que la propuesta de Zonificación Urbana se pueda desarrollar en términos de densificación y equilibrio, en los sitios que las infraestructuras básicas y los servicios así lo permitan, se debe optimizar al máximo el sistema existente y proyectar a mediano y largo plazo el desarrollo de nuevos proyectos de extensión y cobertura, que conviertan la zona urbana además, en centro de servicio y alimentación del sector rural. En estos términos se adopta como propuesta estructural, la proyección de una subestación eléctrica en el área urbana, localizada hacia el sector del hospital con las siguientes especificaciones: 44/13.2Kv o 115/44Kv. Una red de abastecimiento eléctrico desde el sector urbano hacia la zona rural (R20-07) y dos urbanas: R20-05 y R20-02. Para articular el trazado de las redes anteriormente descritas se proyectan los suiches localizados en el Plano III – 06. Energía, y desagregando el sistema se proyectan las líneas de alimentación a los transformadores de distribución.

2. Del Plan de Aseo:

Para la propuesta de aseo se delimitó el área urbana en cuadrantes proyectadas entre la calle 20 y carrera 20. se adoptan para el efecto los sitios identificados en el documento técnico como de inicio y finalización de recorridos, con las respectivas áreas afectadas para acopio de barrido, biodegradables y reciclaje.

3. Del Plan de Acueducto:

Se adoptan como parámetros de diseño

- Vida útil de 20 años.

- Población de diseño de 35.711 habitantes.
- Número de viviendas 8.929 unidades.
- Dotación de 200 litro Hab/día.
- Se tiene una zona que requiere estudios puntuales para la prolongación de las redes delimitada por la troncal occidental, la proyección norte del perímetro urbano por el área propuesta como centro de servicios mayores, bordeando la vía que conduce del tanque del acueducto hacia el campamento de obras públicas y la proyección norte- sur de la quebrada Picadores.
- Se tiene una zona que no puede abastecer el sistema, delimitada entre la carrera 14 entre calles 15 y 22 y el límite norte del perímetro urbano y otro sector entre la carreras 14 y las calles 23ª y 25ª y el límite norte del perímetro urbano, áreas que igualmente han sido declaradas en la propuesta de Zonificación como de Protección.

Se debe asegurar la eficiencia y cobertura del sistema de acueducto para la zona actual y proyectada, mediante la delimitación de cinco subsistemas, que para los efectos del presente acuerdo se denominan Subsistema Proleche, que será atendido por tres tanques de almacenamiento, Subsistema La Planta, que será atendido por tres tanques de almacenamiento, Subsistema de Bombeo, con un solo tanque de almacenamiento, Subsistema Insfopal, con dos tanque de almacenamiento. La planta de tratamiento de todo el sistema se localiza a 2360.68 m.s.n.m en el cruce entre la carrera 14 y la calle 22.

#### 4. Del Plan de Alcantarillado:

El sistema de alcantarillado proyectado para abastecer la propuesta de desarrollo urbano delimitada y consolidada dentro del capítulo de zonificación urbana, se basa en la utilización de redes de aguas combinadas existentes delimitadas en el plano III-09, a partir de las cuales se proyectan las redes de aguas combinadas para dar cobertura total al sistema urbano.

**PARÁGRAFO:** Todas las áreas delimitadas en los planos de soporte como de prestación de servicios públicos, se destinan al uso social obligado y su delimitación deberá ser mojoneada y ejecutada en el corto plazo por las empresas de Servicios Públicos y la Oficina de Planeación.

## **CAPITULO V EL COMPONENTE RURAL**

**ARTICULO 43. DEL COMPONENTE RURAL.** Se adopta como el conjunto de instrumentos genéricos que permitirán la delimitación y proyección del desarrollo rural, dentro de los contenidos generales y estructurales planteados en el presente acuerdo.

**ARTICULO 44. DE LA ZONIFICACION RURAL.** Se adopta como propuesta de zonificación rural dentro del ordenamiento municipal, el soporte espacial a través del cual se plasma el escenario para el desarrollo económico, acorde con las ofertas y restricciones del medio natural y físico, con las demandas sociales y relaciones socioculturales, con el fin de obtener un desarrollo humano sostenible y la estructuración de elementos claros frente a la construcción de Provincia.

**ARTICULO 45. DE LA DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACION RURAL.** Se define como Zonificación Rural, la delimitación de Usos del Suelo que reconoce el territorio como un escenario articulado, donde se expresan las Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y las Areas de Producción Agropecuaria, Forestal y Minera exigidas por la Ley, mediante la delimitación de Unidades Territoriales para el manejo integral de los recursos naturales, los usos, manejo y apropiación del suelo a nivel rural. Dicha delimitación se desarrolla a partir de las condiciones que ofrece el panorama municipal planteado en el Diagnóstico, en cuanto a Cuencas Hidrográficas, Zonas de Amenaza y Riesgo, Zonas de Vida, Uso Actual del Suelo, Uso Potencial del Suelo, División Política, Producción Económica, Infraestructura Vial, Densidad de la Población; y al análisis de los elementos y atributos espaciales, se desarrolla la propuesta de zonificación.

**ARTICULO 46. DE LOS COMPONENTES DE LA ZONIFICACION RURAL.** Los componentes principales de la propuesta de zonificación rural se estructuran a partir de las Zonas, la Vocación o Carácter, Uso y Clasificación, las Categorías y los criterios de Manejo, donde cada una se expresa así:

1. Zona: Corresponde a la ubicación específica para la definición de la vocación o carácter, los usos del suelo, los conflictos asociados, las categorías y los criterios de manejo. En el cuadro de zonificación aparece la correspondiente clasificación.

2. Vocación o Carácter: La vocación o carácter del Municipio dentro del contexto supramunicipal se estructura a partir de los énfasis planteados por la ley, en términos de Protección y Conservación de los recursos naturales y producción agropecuaria, forestal y minera.

3. Delimitaciones de Usos: Dentro de cada una de las zonas se propone una desagregación para su reglamentación y gestión acorde con su carácter (vocación). Su proyección será mayor, al articular el orden municipal y sectorial. Para cada zona y unidad se definen las siguientes categorías de uso:

3.1. Uso Principal: Uso que define la función y carácter central de la unidad.

3.2. Uso Complementario: uso que no contradice al principal y que por armonía y reciprocidad pueden compatibilizar.

3.3. Uso Restringido: Uso que puede darse en una zona o unidad con claros criterios de control en cuanto al limite, intensidad y manejo.

3.4. Uso Prohibido: Para cada zona y unidad se establece así mismo, las actividades que no puedan localizarse y desarrollarse por ser incompatibles con los usos aceptados (principal y complementario), bien sea porque causen un grave deterioro ambiental o por ser expresamente prohibido por ley.

4. Categorías de la propuesta de Zonificación. La zonificación posee una clasificación por categorías que definen las acciones a emprender en términos de preservar, proteger, recuperar, conservar e incentivar, así:

4.1. Preservar: Corresponde a todas las acciones que conlleven a perpetuar el carácter o vocación definido en cada zona, en términos de su perpetuidad sin modificación de su estado natural.

4.2. Proteger: Acción encaminada a favorecer y defender el carácter de la zona, para lo cual pueden darse modificaciones que conlleven al cumplimiento de su vocación y uso principal.

4.3. Recuperar: Conjunto de actividades dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad, para un uso adecuado.

4.4. Conservar: Mantener el estado para el cual fue definido el uso principal admitiendo acciones complementarias y el usufructo sin su detrimento.

4.5. Incentivar: Acciones dirigidas a implantar usos potenciales que no se habían desarrollado y que ofrecen buenas perspectivas en el presente y futuro.

5. Criterios de Manejo. Los principales criterios de manejo que se determinan en cada zona, se refieren a criterios generales y criterios específicos. Los criterios generales corresponden a:

5.1. Manejo social del concepto de desarrollo sostenible como soporte de la definición de los usos del suelo.

5.2. Declaración de los recursos de la flora y fauna identificados y por identificar dentro del territorio municipal, como patrimonio social y ecológico del municipio de Yarumal.

**ARTICULO 47. DE LOS SUELOS DE PROTECCION.** Se adopta para su manejo la delimitación y clasificación establecida para el efecto en el Artículo 15, a saber:

1. Zonas con Énfasis en la Protección de Ciclos Hidrológicos.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

1.1. Zona 1 - **Cerro Morro Azul.** Esta zona se localiza por encima de los 2.550 msnm, con un área aproximada de 318.12 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en las veredas Mina vieja, Chorros Blancos Arriba, Chorros Blancos y José María Córdoba. Su importancia radica en que allí nacen gran cantidad de quebradas que surten diferentes acueductos en el municipio, como son las quebradas Picadores I y II, el Ropal, Villa Luz, Chorros Blancos y San Isidro; además de otras fuentes de agua importantes como el río San Julián, río San José, cañada Mediaguas y todos los cauces que atraviesan el casco urbano municipal.

1.2. Zona 2 - **Morro El Chimborazo.** Esta zona se localiza por encima de los 2.400 msnm, con un área aproximada de 104 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en la vereda la Torre del corregimiento de Cedeño. Esta zona es compartida con el municipio de Campamento. En esta, hacia la jurisdicción de Yarumal, nacen la quebrada la Palma y gran cantidad de corrientes que surten el río San Julián y en jurisdicción de Campamento nacen las quebradas el Oso y La Chiquita, las cuales surten el acueducto municipal; y gran cantidad de fuentes que surten el río Nechí como las

quebradas Portobelo, la Gil, el Ariaso, la Luz y la quebrada el Carmen, la cual es limite entre **Yarumal** y Campamento.

1.3. Zona 3 - **Alto de Ventanas**. Esta zona se localiza por encima de los 1.950 msnm, con un área aproximada de 411.6 hectáreas, en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM), en las veredas Ventanas, Aguacatal y Corcobado del corregimiento El Pueblito, esta zona es compartida con el municipio de Valdivia. En esta nacen para **Yarumal** numerosos afluentes de la quebrada El Rosario, dentro de los cuales se encuentran las Quebradas Corcobado, Cafetal, Caimo, Mión y la cañada San Andrés. En jurisdicción de Valdivia la quebrada Valdivia, cañada la Ladera y la quebrada la Vaca.

1.4. Zona 4 - **Llanos de Cuivá**. Esta zona se localiza por encima de los 2.800 msnm, con un área aproximada de 384.7 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), localizada en el corregimiento Llanos de Cuivá en la vereda Santa Isabel, esta zona es compartida con el municipio de Santa Rosa de Osos; su importancia radica en que en esta, nace el río Nechí formado por las quebradas Yolanda y la Selva; en jurisdicción de Santa Rosa de Osos nacen la quebrada el Diamante, la cañada Cusca y gran cantidad de afluentes del Río Grande.

1.5. Zona 5 - **Alto de Romeral**. Esta zona se localiza por encima de los 2.600 msnm, con un área aproximada de 138.1 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en el corregimiento de Ochalí en la vereda la Esmeralda y es compartida con el municipio de Briceño, es de gran importancia ya que en esta zona nace la quebrada Chorros Blancos tributaria de la quebrada la Vega, la quebrada Tablado afluente de la quebrada Lejía y la quebrada Yolombó, estas en jurisdicción de **Yarumal**, mientras que en jurisdicción de Briceño se encuentran los nacimientos de las quebradas Socavón y San Vicente, además de los nacimientos de tributarios del río Espíritu Santo, como son las quebradas Palestina, Tierradentro, San Nicolás y Santo Tomas entre otras.

2. Zonas con Perfil de Bosques Municipales. Por su función se hace prioritario en el mediano plazo la ordenación de dichas microcuencas, lo que significa la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y fauna, lo mismo que la ejecución de obras y tratamientos, esto con el fin de conservar, recuperara y mejorar las mismas y así garantizar la producción del agua en cantidad y calidad.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

2.1. Zona 1 - **Cuencas de las quebradas Turbaco y Matapobres**. Se localizan entre los 600 y 1.400 msnm, con un área aproximada de 480.3 hectáreas, en la vereda El Cedro (cto El Cedro) y en la vereda El Pueblito (cto El Pueblito); en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM). Estas cuencas surten el acueducto de los Corregimientos de El Cedro y El Pueblito

2.2. Zona 2 - **Cuenca de la quebrada la Florida.** Se localiza entre los 1.400 y los 1.800 msnm, con un área aproximada de 137.5 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB); en la vereda Cedeño del corregimiento Cedeño. Esta fuente abastece el acueducto del casco urbano del Corregimiento de Cedeño.

2.3. Zona 3 - **Cuenca de la quebrada Londoño.** Se localiza entre los 1.000 y 1.800 msnm, con un área aproximada de 60 hectáreas, en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM) en jurisdicción de la vereda Aguacatal. Esta fuente abastece el acueducto de la vereda Aguacatal.

2.4. Zona 4 - **Cuenca de la quebrada el Ciprés.** Se localiza entre los 1.700 y 2.050 msnm, con un área aproximada de 431.5 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en la vereda la Estrella. Esta fuente surte el acueducto de las veredas Mallarino y la Estrella.

2.5. Zona 5 - **Cuenca de la quebrada Chorros Blancos.** Se localiza entre 1.800 y 2.600 msnm, con un área aproximada de 138.7 hectáreas, en las zonas de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM) y bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en las veredas Chorros Blancos, Chorros Blancos Arriba y José María Córdoba. Esta fuente surte el acueducto de la vereda Chorros Blancos Arriba.

2.6. Zona 6 - **Cuenca de la quebrada Villa Luz.** Se localiza entre los 1.850 y 2.120 msnm, con un área aproximada de 35 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en las veredas Chorros Blancos y José María Córdoba. Esta fuente surte el acueducto de la vereda Chorros Blancos Abajo.

2.7. Zona 7 - **Cuenca de la quebrada el Ropal.** Se localiza entre los 2.300 y 2.600 msnm, con un área aproximada de 87.5 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh MB), en la vereda Mina vieja. Esta fuente surte el acueducto de la vereda Mina vieja.

2.8. Zona 8 - **Cuenca de las Quebradas Picadores I y II.** Se localiza entre los 2.400 y 2.700 msnm, con un área aproximada de 125 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en la cabecera municipal, estas son afluentes de la quebrada Yarumalito. Dichas fuentes surten el acueducto del casco urbano del municipio.

2.9. Zona 9 - **Cuenca de la quebrada La Tolda (Pirineos).** Se localiza entre los 2.750 y 2.800 msnm, con un área aproximada de 112.5 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en la vereda Llanos de Cuivá (corregimiento Llanos de Cuivá) y los límites de las veredas Santa Isabel y la Piedra. Esta fuente surte el acueducto de Llanos de Cuivá.



2.10. Zona 10 - **Cuenca de la quebrada San Mateo.** Se localiza entre los 1.100 y 2.000 msnm, con un área aproximada de 1.073.2 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en las veredas Chorros Blancos y El Llano. Esta fuente surte el acueducto de la vereda los Llanos.

2.11. Zona 11 - **Cuenca de la quebrada Lejía.** Se localiza entre los 700 y 2.800 msnm, con un área aproximada de 140 hectáreas, en las zonas de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB) y bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en las veredas la Zorra, la Esmeralda y La Loma. Esta fuente surte el acueducto del casco urbano del corregimiento de Ochalí. Su nacimiento se encuentra entre los 2.600 a 2.800 msnm, en la zona de vida bosque muy húmedo montanobajo (bmh - MB), en la vereda la Esmeralda, sitio de alta importancia para su protección.

2.12. Zona 12 - **Cuenca de la quebrada Santa Juana.** Se localiza entre los 2.000 y 2.400 msnm, con un área aproximada de 87.5 hectáreas, en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en las veredas Santa Juana y el Respaldo. Esta fuente de agua tiene gran potencial para ser utilizada en el futuro como abastecedora del acueducto del casco urbano del municipio.

3. Zonas con Perfil Forestal Natural. Para esta reglón el número de hectáreas aproximadas es de 9.719.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

3.1. Zona 1 - **Corredor boscoso en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM)**, ubicado en la vereda Ventanas.

3.2. Zona 2 - **Corredor boscoso en la zona de vida bosque pluvial montano bajo (bp - MB)**, ubicado en la vereda San Roque

3.3. Zona 3 - **Corredores boscosos en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM)**, ubicados en el corregimiento El Pueblito en las veredas la Carolina, Corcobado y la Conspiración, en el corregimiento Ochalí en la vereda las Cruces, en el corregimiento La Loma en la vereda La Ceja, en el corregimiento Cedeño en la vereda La Cordillera y en la vereda Tobón perteneciente al casco municipal.

3.4. Zona 4 - **Corredores boscosos en la zona de vida bosque muy húmedo montanobajo (bmh - MB)**, ubicados en el corregimiento Llanos de Cuivá en las veredas Santa Isabel, San Antonio y la Argentina; en el corregimiento Ochalí en las veredas La Esmeralda y La Gabriela; en el corregimiento Cedeño en las veredas El Hormiguero y La Cordillera, y en las veredas Candelaria, Tobón, Chorros Blancos Arriba y Mina Vieja pertenecientes al casco municipal.

4. Zonas con Perfil Forestales Protectoras – Productoras. Para esta zona el número de hectáreas aproximadas es de 11.206,3.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

4.1. Zona 1 - Se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo tropical (bmh - T), en el corregimiento El Cedro en las veredas El Cedro y Media luna

4.2. Zona 2 - Se localiza en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM), se encuentra ubicada en las veredas El Cedro y Media luna del corregimiento de El Cedro y en las veredas El Pueblito y Conspiración del corregimiento El Pueblito.

4.3. Zona 3 - Se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en las veredas El Hormiguero, La Pailita, La Torre y Río Abajo del corregimiento de Cedeño, además también se localizan en las veredas la Bramadora, Mina vieja, Tobón, Espíritu Santo, San Roque, Santa Teresa, el Respaldo, Santa Isabel y La Bella.

4.4. Zona 4 - Se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en las veredas La Loma y La Ceja del corregimiento La Loma, y en las veredas Cruces, Chorros Blancos y la Zorra del corregimiento Ochalí.

4.5. Zona 5 - Se localiza en la zona de vida bosque pluvial montano bajo (bp - MB), en la vereda San Roque.

**ARTICULO 48. DE LAS ZONAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRARIA.** Se adopta para su manejo la siguiente delimitación y clasificación:

1. Zona Pecuaria. Entiéndase por Zona Pecuaria aquellas áreas del municipio que por sus características biofísicas son aptas para el desarrollo intensivo de la actividad pecuaria, siempre y cuando se realice bajo técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos, y con tecnologías apropiadas para un buen desarrollo de la actividad. Dentro de estas áreas existen algunas zonas que debido a presentar condiciones físicas limitantes deben incorporar el componente forestal como mecanismo de disminución del impacto generado por la actividad pecuaria. El componente forestal además de proporcionar bienes ambientales también proporciona bienes económicos a mediano y largo plazo. Para esta zona el área aproximada es de 11.356,3

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

1.1. Zona 1 - **Esta zona es apta para el desarrollo de la ganadería intensiva.** Se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), en el corregimiento El Pueblito en las veredas La Carolina y Conspiración, en el corregimiento Cedeño en la vereda La Cordillera y en el corregimiento La Loma en la vereda La Loma; y se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en la vereda Cedeño del corregimiento Cedeño y en la vereda el Respaldo y parte de la vereda Santa Juana.

1.2. Zona 2 - **Esta zona, debido a los limitantes que presenta es apta para la ganadería pero con la inclusión del componente forestal.** Dentro de la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), las áreas aptas para la implementación de actividades de carácter silvopastoril se localizan en la vereda La Conspiración del corregimiento El Pueblito, la vereda La Cordillera del corregimiento Cedeño y la vereda La Loma del corregimiento La Loma. En la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), se encuentra ubicada en la vereda Cedeño del corregimiento Cedeño, en la vereda Espíritu Santo del corregimiento de Ochalí, y en las veredas Yarumalito, Mina Vieja, Rosario, El Respaldo, La Bella y San Antonio. Dentro de la zona de vida bosque pluvial montano bajo (bp - MB), en esta zona de vida solo parte de la vereda San Roque, es apta para la implementación de este tipo de actividades.

2. Zona Agrícola. Entiéndase por Zona Agrícola las áreas del municipio que por sus características biofísicas son aptas para el desarrollo intensivo de la actividad agrícola, dichas actividades desarrolladas con la agrotecnología apropiada para cada uno de los cultivos, con el fin de asegurar la conservación de los suelos y el equilibrio ecológico. Dentro de estas áreas existen algunas zonas que debido a restricciones biofísicas deben incorporar el componente forestal para garantizar el equilibrio ecológico y disminuir el impacto generado por la actividad agrícola. El componente forestal además de proporcionar bienes ambientales también proporciona bienes económicos a mediano y largo plazo. Para esta zona el número de hectáreas aproximado es de 9.425 hectáreas.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

2.1. Zona 1 - **Esta zona es apta para el desarrollo de la agricultura extensiva.** Localizada en la zona de vida bosque pluvial premontano (bp - PM), en las veredas Aguacatal y Corcobado del corregimiento El Pueblito. En la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), se localiza en el corregimiento El Pueblito en las veredas La Conspiración, La Carolina y Corcobado; en el corregimiento La Loma en la vereda La Ceja; en el corregimiento Ochalí en las veredas Cruces, La Zorra, Ochalí, Chorros Blancos y La Esmeralda; y en las veredas José María Córdoba, Chorros Blancos y Chorros Blancos Abajo. Localizada en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en el corregimiento Llanos de Cuivá en las veredas Llanos de Cuivá, Santa Isabel, La Bella, El Retiro y La Argentina, en el corregimiento Ochalí en las veredas la Esmeralda y Espíritu Santo; en el corregimiento Cedeño en las veredas Tobón, La Bramadora y La Torre; y en la vereda Santa Juana perteneciente al casco municipal.

2.2. Zona 2 - **Esta zona es apta para el desarrollo de cultivos agrícolas con la implementación del componente forestal.** En la zona de vida bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), se localiza en el corregimiento El Pueblito en la vereda La Conspiración, en la vereda La Ceja del corregimiento La Loma y en la vereda José María Córdoba. Se localiza en la zona de vida bosque pluvial montano bajo (bp - MB), en las veredas San Roque y Rosarito. Se localiza en la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en el corregimiento

de Ochalí en las veredas Espíritu Santo y La Gabriela, en el corregimiento Llanos de Cuivá en la vereda El Retiro, en el corregimiento Cedeño en la vereda La Torre, además en las veredas Rosarito, Santa Juana Yarumalito y José María Córdoba.

3. Zona Agrosilvopastoril. Entiéndase por zona agrosilvopastoril aquellas áreas del municipio en las cuales se desarrollan actividades agrícolas y/o pecuarias, pero que por sus condiciones biofísicas poseen un alto potencial para la producción forestal. El municipio establecerá los mecanismos necesarios para que estas zonas comiencen un proceso de transformación en el uso del suelo hacia una actividad forestal, pero sin que se vea afectada la economía campesina y su seguridad alimentaria. Para esta zona el número de hectáreas aproximado es de 25.212,8 hectáreas.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan así:

3.1. Zona 1 - Se localiza en el bosque pluvial premontano (bp - PM), en las veredas Montebello, La Conspiración, Aguacatal y Corcobado del corregimiento El Pueblito y en la vereda Ventanas perteneciente a la cabecera municipal.

3.2. Zona 2 - En el bosque muy húmedo premontano (bmh - PM), se localiza en las veredas Tobón y Corcobado del corregimiento El Pueblito y las veredas Cañaveral, la Estrella, Mallarino, Santa Rita, Chorros Blancos, José María Córdoba y Chorros Blancos Abajo.

3.3. Zona 3 - Se localiza en el bosque pluvial montano bajo (bp - MB), en la vereda San Roque.

3.4. Zona 4 - Se localiza en el bosque muy húmedo montano bajo (bmh - MB), en el corregimiento Cedeño en la vereda el Hormiguero, en el corregimiento Ochalí en las Veredas la Gabriela, Espíritu Santo y la Esmeralda; en el corregimiento Llanos de Cuivá en las veredas La Argentina, El Retiro, Santa Isabel y en las veredas Tobón, Chorros Blancos Arriba, La Bramadora, Mina Vieja, Santa Rita, La Siria y El Respaldo.

4. Zona con Forestal Productora. Entiéndase por área forestal productora aquellas zonas del municipio que están siendo utilizadas en la actividad forestal y que por sus condiciones biofísicas son aptas para tal uso. Para esta zona el número de hectáreas aproximado es de 1.207,3.

Para todos los efectos del presente Acuerdo se delimitan como Zona Unica, el área netamente forestal productora que se encuentra en el bosque muy húmedo montanobajo (bmh - MB), en las veredas La Esmeralda y La Argentina del corregimiento de Ochalí.

5. Areas de Explotación Minera. Teniendo en cuenta como prioritarias las zonas propuestas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales, se delimitan las Áreas de Producción Minera en el municipio, así:

5.1. Zona 1 - **Mineral Metálico – Oro.** La Zona de Producción Minera para oro comprende un área aproximada de 1.414,27 hectáreas o 14.14 Km<sup>2</sup> distribuida en la Vereda La Esmeralda por el sitio conocido como La Betania entre las cotas 2.400 y 2.600 m.s.n.m. con un área de 61.25 ha, otro sector muy cerca del anterior por la quebrada San Antonio con un área de 7.75 ha. En una zona de área 35.94 ha cerca de la cañada La Cascada en la vereda La Esmeralda. Entre las veredas La Esmeralda y La Gabriela por el sitio conocido como La Abertura por el Río Espíritu Santo con un área de 134.06 ha. En la vereda La Gabriela que comparte con la vereda Espíritu Santo de áreas aproximadas a 33.12 ha y 26.25 ha. En la vereda Espíritu Santo se definieron tres zonas una de ellas cerca al sitio Santa Bárbara con un área de 72.5 ha, las otras dos zonas fueron mencionadas en la vereda La Gabriela ya que son compartidas. En la vereda San Roque se delimitaron nueve zonas de diferentes dimensiones localizadas en los siguientes sitios: Cerca al Higuierón de 40 ha de área, una de 13.12 ha por el sitio El Tarquino, cerca de la quebrada El Tarquino con un área de 49.37 ha, por La Riviera entre las cotas 1.900 y 2.150 m.s.n.m. con 56.88 ha, sobre el alto La Matea con un área de 95.63 ha, por el sitio conocido como Barbarita de área 19.37 ha, cerca a El Bosque con un área de 49.38 ha, sobre la hacienda La Lira de área 10 ha y otro cerca de este en un área de 13.13 ha. Se localiza una faja en dirección norte en la vereda Chorros Blancos Arriba en el cruce del río San Julián con la cota 2.400, en las coordenadas  $y=854.500$  y  $x=1'264.300$  aproximadamente hasta Río Arriba en la cota 1.600, coordenadas  $x=1'267.800$  y  $y=856.000$ , cubriendo un área de 250 ha. En la llanura aluvial de la quebrada La Tolda ubicada en las veredas Llanos de Cuivá, Santa Isabel y La Piedra que comprende un área aproximada de 195ha. Llanura aluvial de 20.55 ha de la quebrada El Tambo en la vereda Llanos de Cuivá. Llanura Aluvial de la quebrada Las Tapias de 8.53 ha en la vereda La Piedra.

5.2. Zona 2 - **Mineral Industrial – Talco.** La Zona de Producción Minera Industrial en este caso el Talco comprende un área total aproximada de 421.27 ha o 4.21 Km<sup>2</sup>, localizados en la franja en dirección norte desde el Morro Santa Rita en la vereda del mismo nombre en las coordenadas  $x=1.259.000$  y  $y=854.000$  hasta el sitio conocido como El Recreo, en la vereda José María Córdoba en las coordenadas  $x=1'262.000$  y  $y=854.000$ , dividido en dos sectores de áreas de 100 ha y 76.88 ha. Un sector de 20 ha por la quebrada El Ropal en la vereda Chorros Blancos.

Faja en dirección norte desde la vereda Chorros Blancos Arriba en las coordenadas  $x=1'259.000$  y  $y=855.000$  hasta la vereda La Bramadora, por el sitio Cristales en las coordenadas  $x=1'268.000$  y  $y=857.000$  la cual comprende 171.25 ha. En la vereda Cedeño se define dos fajas hacia el norte desde las coordenadas  $x=1'272.000$  y  $y=859.000$  hasta las coordenadas  $x=859.000$  y  $y=1'273.800$  cerca al casco urbano del corregimiento, con áreas de 30.63 ha y 13.13 ha. En la vereda La Bramadora con un área de 9.38 ha hacia el occidente del sitio conocido como Cristales.

**ARTICULO 49. DE LOS CRITERIOS DE MANEJO DE LA ZONIFICACIÓN.**

Los criterios generales corresponden al manejo social del concepto de desarrollo sostenible como soporte de la definición de los usos del suelo y la declaración de los recursos de la flora y fauna identificados y por identificar dentro del territorio municipal, como patrimonio social y ecológico del municipio de Yarumal. Estos criterios además están reforzados en el Componente Estructural, donde se determinan con claridad los aspectos sectoriales relacionados con el tema de la Zonificación. Dentro de ambos criterios se desarrollan los específicos, determinando sus consideraciones para cada una de las áreas ya definidas y delimitadas, y que para todos sus efectos quedan consignados en el siguiente cuadro:

**Criterios de Manejo para las Áreas delimitadas en la Zonificación**

ZONA	ENFASIS	CARÁCTER DEL ENTORNO	CRITERIOS DE MANEJO
Zonas de Protección de Ciclos Hidrológicos	Protección del recurso hídrico	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compra de tierras.</li> <li>• Incentivar la reforestación en las zonas degradadas.</li> <li>• Propiciar la sucesión vegetal.</li> </ul>
		Pecuario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular toda actividad pecuaria.</li> </ul>
		Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular toda actividad agrícola.</li> </ul>
Zona Forestal Natural	Protección de ecosistemas boscosos	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular el aprovechamiento especies forestales comerciales.</li> <li>• Restringir la caza y comercio de especies de fauna silvestre.</li> <li>• Enriquecimiento con especies animales y vegetales propias de la región.</li> <li>• Exigir el cumplimiento de los requerimientos legales en términos de aprovechamiento de los recursos naturales.</li> <li>• Exigir la licencia ambiental para proyectos viales, conforme a la ley.</li> <li>• Impulsar el aprovechamiento de recursos secundarios del bosque, sin que esto vaya en detrimento de su estabilidad ecológica.</li> <li>• Incentivar la conservación de</li> </ul>

			<p>áreas boscosas conforme a lo establecido en la ley 299 de 1996 y en concertación con el propietario del predio.</p>
		Pecuario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular la ampliación de la frontera pecuaria.</li> <li>• Impulsar practicas silvopastoriles en las zonas utilizadas en la actividad pecuaria y que forman parte de corredores biológicos.</li> </ul>
		Agrícolas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular la ampliación de la frontera agrícola.</li> <li>• Impulsar practicas silvoagricolas en las zonas utilizadas en la actividad agrícola y que forman parte de corredores biológicos.</li> </ul>

**Continuación Criterios de Manejo para las Áreas delimitadas en la Zonificación**

ZONA	ENFASIS	CARÁCTER DEL ENTORNO	CRITERIOS DE MANEJO
Bosques municipales	Garantizar la oferta hídrica	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compra de tierras.</li> <li>• Incentivar la reforestación en las zonas degradadas.</li> <li>• Enriquecimiento de áreas en rastrojos propiciando la sucesión vegetal.</li> <li>• Implementación de practicas silviculturales apropiadas.</li> </ul>
		Pecuario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimulación de toda actividad pecuaria.</li> <li>• Estimulo a la implementación de áreas silvopastoriles y silvícolas en las zonas establecidas para dicha actividad.</li> <li>• Practicas pecuarias tecnificadas en las zonas establecidas para este uso.</li> <li>• No ampliación de la frontera pecuaria.</li> </ul>
		Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimulación de toda actividad agrícola.</li> <li>• Estimulo a la implementación de áreas silvoagrícolas y silvícolas en las zonas ya establecidas con dicha actividad.</li> <li>• Practicas agrícolas tecnificadas en las zonas ya establecidas.</li> <li>• No ampliación de la frontera agrícola.</li> </ul>
Zona forestal Protectora-Productora	Recuperación y manejo de áreas degradadas	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimulo a las plantaciones forestales.</li> <li>• Enriquecimiento con fauna y flora de la región.</li> <li>• Implementación de practicas silviculturales apropiadas.</li> <li>• Impulsar el aprovechamiento de recursos secundarios del bosque, sin que esto vaya en detrimento de su estabilidad</li> </ul>



			ecológica.
		Pecuario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular la actividad pecuaria.</li> <li>• Impulsar la creación de áreas silvopastoriles.</li> <li>• Implementar técnicas de manejo y recuperación de suelos.</li> </ul>
		Agrícola	<p>Desestimular la actividad agrícola.</p> <p>Impulsar la creación de áreas silvoagrícolas.</p> <p>Implementar técnicas de manejo y recuperación de suelos.</p>

**Continuación Criterios de Manejo para las Areas delimitadas en la Zonificación**

ZONA	ENFASIS	CARÁCTER DEL ENTORNO	CRITERIOS DE MANEJO
Zona Pecuaria	Desarrollo de la actividad ganadera a fin de garantizar el autoconsumo y la rentabilidad económica de dicha actividad	Pecuario	Zona 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semiestabulación.</li> <li>• Fomento de especies menores.</li> <li>• Rotación, división y mejoramiento de potreros.</li> <li>• Bancos forrajeros.</li> </ul> Zona 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinculación del componente forestal como forma de equilibrio ambiental.</li> <li>• Semitabulación</li> <li>• Fomento de especies menores.</li> <li>• Rotación, división y mejoramiento de potreros.</li> <li>• Bancos forrajeros.</li> </ul>
		Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definir zonas aptas para el desarrollo de la actividad.</li> <li>• Desarrollo e implementación de técnicas ecológicamente sostenibles.</li> </ul>
		Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación de los relictos de bosque intervenido y rastrojo alto.</li> <li>• Cercas vivas y rompevientos.</li> <li>• División de potreros con leguminosas y especies maderables.</li> <li>• Utilización de maderables para sombrío.</li> <li>• Utilización de maderables con fines comerciales.</li> </ul>
Zona Agrícola	Desarrollo de la actividad productiva que apunte a garantizar la seguridad	Agrícola	Zona 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Labranza mínima y parcial.</li> <li>• Policultivos.</li> <li>• Controles naturales.</li> <li>• Fajas amortiguadoras.</li> </ul>

	alimentaria		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Producción orgánica Zona 2</li> <li>• Vinculación del componente forestal como forma de equilibrio ambiental.</li> <li>• Labranza mínima y parcial.</li> <li>• Policultivos</li> <li>• Controles orgánicos.</li> <li>• Fajas amortiguadoras.</li> <li>• Producción orgánica.</li> </ul>
		Pecuario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desestimular la actividad pecuaria.</li> </ul>
		Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de huertos leñeros.</li> <li>• Cercas vivas y ropevientos.</li> <li>• Maderables con baja densidad.</li> </ul>
Zona Agrosilvopastoril	Desmonte de las actividades Agrícolas y Pecuarias, hacia una producción forestal	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer parcelas dendroenergéticas.</li> <li>• Promover la actividad forestal con fines económicos.</li> <li>• Promoción de las parcelas agrosilvopastoriles con especies forestales maderables y en altas densidades.</li> </ul>
		Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantizar la seguridad alimentaria.</li> <li>• Utilización de técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos.</li> <li>• Ubicar las zonas aptas para cultivos.</li> <li>• Desestimular la actividad agrícola en las zonas que posean restricciones biofísica.</li> </ul>
		Pecuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicar las zonas aptas para el desarrollo de la actividad pecuaria.</li> <li>• Utilización de técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos.</li> <li>• Desestimular la actividad pecuaria en las zonas que</li> </ul>

			posean restricciones biofísicas.
Zona Forestal Productora	Potencialización de la actividad forestal intensiva y con altos rendimientos	Forestal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer parcelas dendroenergéticas</li> <li>• Promover la actividad forestal con fines económicos.</li> <li>• Crear fondos forestales e implementación de los certificados de incentivo forestal CIF.</li> <li>• Establecimiento de planes de ordenación y manejo para las actividades forestales.</li> <li>• Conservación de los retiros de lechos de quebradas y nacimientos del agua según lo estipulado por el decreto 1449 del 1977.</li> <li>• Utilización de técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos.</li> </ul>
		Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilización de técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos.</li> <li>• Labranza mínima y parcial.</li> <li>• Desestimular la actividad agrícola.</li> <li>• Promover la agricultura de autoconsumo en los lugares donde se realice dicha actividad.</li> </ul>
		Pecuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilización de técnicas adecuadas de conservación y manejo de suelos.</li> <li>• Desestimular la actividad pecuaria.</li> <li>• Ganadería de subsistencia en los lugares donde se este realizando esta actividad.</li> </ul>

Fuente: P.O.T. – 1.999

**Continuación Criterios de Manejo para las Areas delimitadas en la Zonificación**

ZONA	ENFASIS	CARÁCTER DEL ENTORNO	CRITERIOS DE MANEJO
Areas de Explotación Minera	Explotación dirigida del Potencial Minero	Agropecuario	-Legalización de la explotación actual - Estudios de Impacto Ambiental - Caracterización Geotécnica - Asistencia Técnica dirigida

Fuente. P.O.T. – 1.999

**ARTICULO 50. DE LA DELIMITACIÓN DE LOS USOS.** Como consecuencia del proceso de articulación de la información referenciada en el proceso de diagnóstico y de formulación, se delimitan lo usos del suelo para cada zona según lo establecido en los componentes de la Zonificación y que para todos sus efectos quedan consignados en el presente cuadro:

**Delimitación de Usos**

ZONA	USOS			
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Zonas de Protección de Ciclos Hidrológicos	Con el fin de asegurar el desarrollo Forestal con fines de protección y asegurar la estabilidad de los Bosques naturales o plantados, el uso principal será: BOSQUE PROTECTOR	Con el fin de estimular la reforestación con especies ecológicamente valiosas, el manejo de la sucesión vegetal, la introducción de especies de flora y fauna terrestre y acuática, la investigación, la recreación y la educación, los usos complementarios serán: ECOTURISMO. BOSQUE PRODUCTOR	Con el fin de regular impactos por la construcción de obras y los asentamientos humanos, los usos restringidos serán: INFRAESTRUCT. DE REDES. LA VIVIENDA. LOS EQUIPAMIENTOS.	Con el fin de evitar la extracción de madera o tala del bosques, las actividades agropecuarias con fines comerciales, el aprovechamiento irracional de la fauna y la flora, las actividades industriales o mineras, el vertimientos a las fuentes de agua de residuos sólidos y líquidos, las actividades que atenten contra la fragilidad de los ecosistemas y las

				quemadas y talarasas; los usos prohibidos serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN MADERERA. AGROPECAURIO SILVOAGRICOLA SILVOPASTORIL MINERO INDUSTRIAL SERVICIOS
<b>Zona Forestal Natural.</b>	Con el fin de fortalecer los Bosque naturales intervenidos y rastrojos altos, conformar corredores ecológicos integrando pequeñas zonas productivas, el uso principal será: BOSQUE PROTECTOR .	Con el fin de asegurar la reforestación y manejo de la sucesión vegetal en las zonas dedicadas a otros usos, la introducción de especies de fauna y flora terrestre y acuática, la investigación, la educación y la recreación; los usos complementarios serán: BOSQUE PRODUCTOR. ECOTURISMO..	Con el fin de restringir la construcción de obras, el aprovechamiento comercial de productos secundarios del bosque, la pesca y caza deportiva y de subsistencia, los usos restringidos serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN DE SUNPRODUCTOS DEL BOSQUE. INFRAESTRUCT. DE REDES. EQUIPAMIENTOS. VIVIENDA	Con el fin de prohibir la extracción de madera con fines comerciales, las actividades agropecuarias con fines comerciales, las actividades que vayan en contra de la estabilidad de los ecosistemas, las actividades industriales o mineras, la apertura de la frontera agropecuaria, el aprovechamiento irracional de la fauna y la flora, y las quemadas y talarasas; los usos restringidos serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN MADERERA. AGROPECUARIO. SILVOAGRICOLA SILVOPASTORIL MINERO INDUSTRIAL SERVICIOS
<b>Bosques Municipales</b>	Con el fin de proteger la cantidad y calidad de agua disponible para acueductos, la utilización de los retiros a fuentes de agua como lo estipula la ley; los	Con el fin de estimular la producción de agua, la reforestación o revegetalización, el repoblamiento con fauna y flora de la región, y regular las actividades silvoagrícolas o silvopastoriles y la pesca	Con el fin de restringir la construcción de obras, la utilización de productos químicos, la explotación maderera, y la apertura de las fronteras agropecuarias; los	Con el fin de prohibir las actividades agropecuarias de carácter intensivo, las actividades industriales o mineras de tipo intensivo, el

	usos principales serán: BOSQUE PROTECTOR. BOSQUE PRODUCTOR	de subsistencia y deportiva; los usos complementarios serán: SILVOAGRICOLA SILCOPASTORIL ECOTURISMO	usos restringidos serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN MADERERA INFRAESTRUCT. DE REDES. EQUIPAMIENTOS. VIVIENDA.	aprovechamiento irracional de flora y fauna y las quemas; los usos prohibidos serán: AGROPECUARIO MINERO INDUSTRIAL SERVICIOS
Áreas forestales protectoras – productoras.	Con el fin de estimular los Bosques naturales o plantados; el uso principal será: BOSQUE PROTECTOR..	Con el fin de estimular la producción agropecuaria de autoconsumo, el aprovechamiento racional del componente forestal, la reforestación con especies ecológica y económicamente deseables, los turnos de aprovechamiento y establecimiento secuenciales; los usos complementarios serán: BOSQUE PRODUCTOR FORESTAL DE EXPLOTACIÓN DE SUBPRODUCTOS DEL BOSQUE. SILVOAGRICOLA. SILVOPASTORIL. ECOTURISMO.	Con el fin de restringir toda actividad agropecuaria intensiva y extensiva; los usos restringidos serán: AGROPECUARIO INFRAESTRUCT. DE REDES. .EQUIPAMIENTO VIVIENDA	Con el fin de prohibir el aprovechamiento irracional de flora y fauna y las quemas; los usos prohibidos serán: FORESTAL DE EXPLOTACION MADERERA. MINERO INDUSTRIAL SERVICIOS
Zona agrícola	Con el fin de estimular la producción agrícola, el desarrollo agroforestal sostenible encaminado a la conservación y manejo de suelos; los usos principales serán: AGRICOLA. INDUSTRIA ARTESANAL Y MEDIANA. ECOTURISMO	Con el fin de desarrollar la agricultura ecológica, el aprovechamiento racional del componente forestal, el control biológico de plagas y enfermedades; los usos complementarios serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN. SILVOAGRICOLA SILVOPASTORIL SERVICIOS INFRAESTRUCTURA DE REDES EQUIPAMIENTOS VIVIENDA.	Con el fin de restringir la Ganadería con fines de comercialización, el cultivo limpio en zonas con restricciones del medio físico, la ampliación de la frontera agrícola y la utilización de agroquímicos; los usos restringidos serán: PECUARIO BOSQUE PROTECTOR BOSQUE PRODUCTOR	Con el fin de prohibir cambios en el uso del suelo de ecosistemas de bosque intervenido y rastrojo alto; los usos prohibidos serán: INDUSTRIA PESADA. MINERO.
Zona Pecuaria.	Con el fin de desarrollar la actividad ganadera y actividades	Con el fin de aprovechar racionalmente el componente forestal, el desarrollo de la actividad	Con el fin de restringir el desarrollo pecuario intensivo en zonas con restricciones del	Con el fin de prohibir los cambios en el uso del suelo de ecosistemas de

	silvopastoriles encaminadas a la conservación y manejo de suelos; los usos principales serán: PECUARIO. INDUSTRIA ARTESANAL Y MEDIANA ECOTURISMO.	con especies menores, el control biológico de plagas y enfermedades; los usos complementarios serán: FORESTAL DE EXPLOTACIÓN. SILVOAGRICOLA SILVOPASTORIL SERVICIOS INFRAESTRUCTURA DE REDES EQUIPAMIENTOS VIVIENDA	medio físico, la ampliación de la frontera pecuaria y la utilización de productos químicos; los usos restringidos serán: AGRICOLA BOSQUE PROTECTOR BOSQUE PRODUCTOR	bosque intervenido y rastrojo alto; los usos prohibidos serán: INDUSTRIA PESADA. MINERO.
Zona Agrosilvo pastoril.	Con el fin de desarrollar la actividad forestal, los usos principales serán: AGROSILVOP. FORESTAL DE EXPLOTACIÓN. BOSQUE PRODUCTOR	Con el fin de desarrollar las parcelas agroforestales y silvopastoriles; y el control biológico de plagas y enfermedades; los usos complementarios son: BOSQUE PROTECTOR ECOTURISMO INFRAESTRUCTURA DE REDES. EQUIPAMIENTOS. VIVIENDA	Con el fin de restringir las actividades agropecuarias de carácter intensivo, los cultivos limpios, la ampliación de la frontera agropecuaria, la utilización de productos químicos y las quemas; los usos restringidos serán: AGROPECUARIO INDUSTRIA ARTESANAL Y MEDIANA. SERVICIOS VIVIENDA	Con el fin de prohibir los cambios en el uso del suelo de ecosistemas de bosque intervenido y rastrojo alto; los usos prohibidos son: MINERO INDUSTRIA PESADA.
Zona forestal productora.	Con el fin de estimular los Bosques plantados para la explotación maderera, los usos principales serán: BOSQUE PRODUCTOR FORESTAL DE EXPLOTACION MADERERA. INDUSTRIA ARTESANAL. ECOTURISMO INFRAESTRUCTURA DE REDES.	Con el fin de aprovechar los productos primarios y secundarios del bosque, los turnos de aprovechamiento y establecimiento secuenciales, el control biológico de plagas y enfermedades, la caza y pesca de subsistencia y deportiva; los usos complementarios: EQUIPAMIENTO VIVIENDA.	Con el fin de restringir la talarasa de grandes extensiones; los usos restringidos serán: AGROSILVOP. INDUSTRIA MEDIANA. SERVICIOS.	Con el fin de prohibir la tala en los retiros de fuentes y nacimientos de agua, la caza irracional de fauna y quemas; los usos prohibidos: MINERO INDUSTRIA PESADA
Areas de Producción Minera	Con el fin de estimular el desarrollo del subsuelo; el uso principal será: MINERO	Con el fin impulsar el desarrollo de la Industria mediana o artesanal, la investigación y educación; los usos complementarios serán: INDUSTRIA ARTESANAL Y	Con el fin de restringir las actividades forestales, agropecuarias o agrosilvopastoriles, la industria pesada, los servicios, los equipamientos, el	Bosque productor de agua VIVIENDA BOSQUE PROTECTOR



		MEDIANA. FOESTAL DE EXPLOTACION	ecoturismo, la construcción de obras e infraestructuras lineales; los usos restringidos serán: ECOTURISMO. INFRAESTRUCT. DE REDES. EQUIPAMIENTOS. SERVICIOS. AGROSILVOPASTORIL. AGROPECUARIO INDUSTRIA PESADA. BOSQUE PRODUCTOR.	
--	--	---------------------------------------	--	--

Fuente: Equipo POT

**ARTICULO 51. DE LAS AREAS RURALES EXPUESTAS A AMENAZAS.**

Para todos los efectos de manejo de la Propuesta de Zonificación, considérese como parte integrante de la misma, la clasificación dada el manejo de las áreas expuestas a Amenaza: Recuperación de Suelos Intensamente Degradados y Recuperación de Suelos Degradados. Estas áreas son delimitadas con el fin de someterlas a un manejo especial orientado a la Recuperación de Suelos Degradados o alterados o la prevención de fenómenos que causen alteración o degradación de las áreas más vulnerables, por las condiciones físicas o por los usos del suelo. Este manejo debe estar en un todo direccionado al mejoramiento del uso del suelo, el aumento de su capacidad productiva, el restablecimiento de una cobertura vegetal adecuada, el control de la escorrentía, la disminución de los procesos erosivos y en general el mejoramiento de la estructura y de las propiedades físicas y químicas de los suelos. Se debe en todo momento ofrecer a través de programas y proyectos una adecuada capacitación y asistencia técnica, para desarrollar una capacidad de manejo agroconservacionista.

**ARTICULO 52. DE LA RECUPERACIÓN DE SUELOS INTENSAMENTE DEGRADADOS.**

Se delimitan para el efecto dos Zonas que suman aproximadamente 7.7 Km<sup>2</sup> equivalente a 769.37 ha de área y se encuentran localizadas en las siguientes veredas:

1. Hacia el occidente del municipio ubicada en la vereda El Llano primordialmente, pero que también afecta las veredas Chorros Blancos y Ochalí, todas pertenecientes al corregimiento de Ochalí. Esta zona de recuperación comprende un área aproximada de 4.77 Km<sup>2</sup>. La zona debe ser protegida y evitar la continuidad de los usos que hasta el momento se llevan a cabo. La zona de influencia de acuerdo a sus características tanto físicas como biofísicas, se declaró dentro de la Zonificación como Suelo de Protección para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales (Zonas Forestales Naturales y Zonas Forestales Protectoras-Productoras) y Bosques Municipales (Microcuencas Abastecedoras de Acueductos)

2. Otro sector con un área aproximada de recuperación de 2.92 Km<sup>2</sup> que amerita atención inmediata, se localiza en la vereda Hormiguero perteneciente al corregimiento de Cedeño. La zona de influencia se declaró en la Zonificación de acuerdo a sus características biofísicas, como Suelo de Protección para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales y Zonas Forestales Protectoras-Productoras.

**PARÁGRAFO:** Alrededor de las áreas que fueron descritas, se crearán zonas de retiro de por lo menos 70m para evitar que cualquier uso siga afectando y activando la zona. En estas zonas se debe dejar o plantar vegetación liviana y que tenga enraizamiento profundo con el fin de amarrar el suelo y evitar posteriores colapsos de material.

**ARTICULO 53. DE LA RECUPERACIÓN DE SUELOS DEGRADADOS.** Las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados se encuentran distribuidas por toda el área rural del municipio y comprenden un área total de 815.07 ha equivalente a 8.15Km<sup>2</sup> y se delimitan así:

1. En la vereda Las Cruces se declara una zona con un área de 9.38 ha y en la vereda El Llano con área aproximada de 16.25 ha.

2. En las veredas La Loma se declara una zona de recuperación de 22.5 ha, se plantea el uso de Producción Pecuaria-Forestal en el área de influencia y en La Ceja, con un área aproximada de 8.75 ha, con su área de influencia en uso recomendado de Zonas Forestales Protectoras Productoras.

3. En la vereda La Esmeralda se declaran tres áreas para la recuperación, ya que presentan procesos erosivos concentrados, dos de estos sectores se encuentran en áreas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales y Zonas Forestales Protectoras-Productoras, lo cual es benéfico ya que se debe asegurar su protección. Las áreas de estos dos sectores son de 55.63 ha y 7.8 ha aproximadamente, el sector restante se localiza en medio de la Zona de Producción Agrosilvopastoril con un área aproximada de 6.87 ha.

4. Cerca de la Hacienda La Ligia en la vereda la Argentina, se declaran dos zonas de Recuperación de aproximadamente 15.31 ha y 14.37 ha, rodeadas por uso de Producción Agrosilvopastoril.

5. En la vereda Santa Isabel se declaran tres áreas para recuperar, una cerca de la escuela del mismo nombre de la vereda, con un área aproximada de 6.25 ha, donde se presenta socavamiento de uno de los tributarios de la quebrada Yolanda en la cota 2.750 m.s.n.m aprox.; otra cerca de la quebrada Chuscal en la cota 2.850 m.s.n.m. aprox. que comprende un área de 4.37 ha producto del socavamiento en uno de los tributarios de esta quebrada, las dos anteriores se encuentran rodeadas por Producción Agrosilvopastoril y la última en el sitio conocido como La Argelia en la cota 2.750 de un área aproximada de 11 has producto del socavamiento de la quebrada La Laguna, se encuentra parte sobre la

Zonas para la Protección y Conservación de los Recursos Naturales y parte rodeada de uso Agrosilvopastoril.

6. Se declaran dos sectores de la vereda San Antonio uno de ellos localizado cerca de la quebrada El Amparo en la cota 2.700 m.s.n.m. con un área de 1.69 ha, el otro se encuentra en la cota 2.650 aprox. con un área de 5.19 ha, los dos se encuentran rodeadas de Zona Pecuaria y Forestal (Zona 2).

7. En la vereda Llanos de Cuivá cerca de Patio Bonito se declara una zona donde se presentan deslizamientos y surcos en los taludes de la Troncal de Occidente que ameritan recuperación de un área aproximada de 8.75 ha, su área de influencia es de Producción Agrícola.

8. En la vereda Santa Juana se declaran dos sectores para la recuperación, de áreas aproximadas a 4.06 ha y 5.6 ha, enmarcadas en áreas propuesta como Bosques Municipales. Se deben recuperar estas zonas ya que se observa el socavamiento en las partes bajas de los tributarios de la quebrada Santa Juana entre ellos la cañada El Arenal.

9. En el punto conocido como El Astillero, correspondiente a la vereda Espíritu Santo, se declara un sector para la recuperación, de un área de 18.75 ha, el cual llega a afectar hasta la vía que va hacia Ochalí. Este sector esta rodeado por un uso de Producción Pecuaria y Forestal (Zona 2).

10. Cerca de la escuela El Rosario en la vereda del mismo nombre, se declara un área de 5 ha para la recuperación, la cual se encuentra rodeada por el uso de Producción Agrícola y Forestal (Zona 2).

11. Se declaran tres zonas en la vereda San Roque, una cerca de la bodega San Roque de área aproximada a 9.38 ha, se encuentra rodeada de diferentes tipos de usos, desde el de Producción Agraria, hasta Zonas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales. La otra entre las cotas 1.800 y 2.000 al occidente de la vereda, con un área de 8.75 ha, la cual se encuentra una parte sobre el uso de Zonas Forestales Protectoras-Productoras y el resto rodeada por Producción Pecuaria (Zona 2) y Producción Agrícola (Zona 1). La última, en el nacimiento de un tributario de la quebrada El Rosario entre las cotas 1.900 y 1.950, con área aproximada a 5.62 ha, la rodea la zona de Producción Agrosilvopastoril.

12. Se declaran en la vereda El Yarumalito tres sectores para recuperar, ya que han sufrido socavamiento en las orillas de las quebradas o tributarios; uno de ellos se localiza en uno de los tributarios de la quebrada San Josecito de un área de 7.81 ha, con uso en sus alrededores de Producción Pecuaria y Forestal (Zona 2). Otro de 9.06 ha se encuentra en el caño La María rodeado por uso Pecuario y con el área de recuperación mas grande de esta vereda, un área de 23.44 ha en la quebrada Yarumalito y algunos de sus tributarios, este sector se encuentra

rodeado por usos de Producción Agrícola y Forestal (Zona 2) y Pecuaria y Forestal (Zona 2).

13. En la vereda El Respaldo se declaran cuatro sectores propuestos para la Recuperación de Suelos Degradados: El primero de 4.37 ha ubicado cerca al sitio conocido como El Respaldo entre las cotas 2.050 a 2.100, dos mas cerca al Seminario Cristo Sacerdote de áreas aproximadas a 4.37 ha y 8.43 ha entre las mismas cotas que el anterior, estos tres sectores tienen en su entorno el uso de Producción Pecuaria. El cuarto de los sectores de esta vereda de área 7.81ha se encuentra cerca de la quebrada del Castillo entre las cotas 2.450 y 2.550 m.s.n.m., el uso a su alrededor es Pecuario y Forestal (Zona 2).

14. En la zona urbana cerca al río Nechí entre las cotas 2.050 y 2.100, se declara una zona que se debe recuperar de 8.43 ha, y se declara otro sector que empalma con uno ya descrito para la vereda El Yarumalito, ubicado cerca de la Troncal en la quebrada Yarumalito y se debe regenerar, ya que se presenta socavación en las orillas, a estos dos sectores los rodea la zona de Producción Pecuaria-Forestal (Zona 2).

15. En la parte media de la quebrada Santa Rita perteneciente a la vereda La Siria se declara una zona para recuperar de 13.75 ha, ya que se genera socavación en las orillas entre las cotas 1.950 y 2.000, en la zona aledaña el uso es de Producción Agrosilvopastoril.

16. En la vereda Santa Rita hacia la parte alta de la quebrada La Plácida entre las cotas 2.000 y 2.100 con un área de 18.5 ha, se declara un sector que debe ser recuperado, en el área de influencia el uso es de Producción Agrosilvopastoril.

17. Desde el río Nechí hasta la cota 1.750, en el sector cerca de la escuela pero al otro lado del río con área de 9.5 ha de la vereda Chorros Blancos Abajo, se declara un área la cual se debe recuperar, también en el sector conocido como Villa Olga se declara un área que se debe recuperar de 5 ha, el uso para sus zonas de influencia es de Producción Agrosilvopastoril.

18. En la vereda José María Córdoba se declaran dos sectores para recuperar localizados en la vía que conduce a Campamento, uno de ellos con un área de 4.37 ha cerca de la cañada Piedra El Diablo, entre las cotas 2.150 a 2.200, donde el uso en sus alrededores es Producción Pecuaria-Forestal (Zona 2). El otro sector declarado para recuperar es de 15 ha y se encuentra a lo largo de la vía entre las cotas 2.150 a 2.200, el uso en sus cercanías es de Producción Minera.

19. En la vereda Chorros Blancos Arriba se declaran cinco sectores como propuesta de Zonas de Recuperación de Suelos Degradados, dos de ellos se ubican en diferentes tributarios del río San José con áreas de 22.5 ha y 5.63 ha, el uso en el entorno es de Zonas para la Protección y Conservación de los Recursos Naturales y Zonas Forestales Protectoras Productoras. Otros dos se declaran en las partes altas de los tributarios del río San José, uno entre las cotas 2.000 a

2.150 con 8.75 ha y el otro entre las cotas 2.100 a 2.200 con 5 ha de área aproximada, el uso en su zona de influencia es Agrosilvopastoril. El último sector se declara sobre una quebrada que desemboca en el río San José entre las cotas 2.000 a 2.150 con área de 9.38 ha, alrededor del cual el uso es Agrosilvopastoril.

20. Sobre la vía hacia Cedeño en la zona de la vereda La Bramadora se declaran tres áreas de recuperación. La primera de ellas con un área de 6.25 ha, localizada esta después de la confluencia de las quebradas La Peña y La Mulata, ubicada alrededor de las Zonas Forestales Protectoras Productoras y Producción Agrícola (Zona 1). La segunda ubicada cerca del sitio Congital de área 7.5 ha, donde el uso adyacente es Zonas Forestales Protectoras Productoras; y la última área de 16.25 ha para recuperar, se encuentra ubicada en la vía, cerca a tributarios del río San Julián, entorno a la cual los usos son de Producción Minera y Agrícola (Zona 1).

21. En la vereda La Pailita cerca al alto La Mulata en tributarios de la quebrada Las Palmas, se declara entre las cotas 1.800 y 1.900 m.s.n.m, un área de 6.88 ha. El uso en su entorno es Zonas Forestales Protectoras Productoras.

22. En la vía hacia Cedeño, vereda La Torre en la cota 1.400 donde se encuentran tributarios del río San Julián, se declara una zona que se debe recuperar en un área de 10.63 ha. Entorno a estas se tienen Zonas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales, bajo la delimitación de Zonas Forestales Protectoras Productoras.

23. Además de la Zona de Recuperación de Suelos Intensamente Degradados que se declara en la vereda Hormiguero, se declaran otros cuatro sectores para recuperar: uno de ellos en la parte alta de la quebrada La María entre las cotas 1.800 y 1.900 de área aproximada de 9.38 ha, otro en el sitio conocido como Primavera entre las cotas 1.650 y 1.800 de área aproximada a 10 ha. En su entorno se desarrollará Producción Agrosilvopastoril. Otro sector esta en el sitio Las Ánimas a lo largo de la quebrada entre las cotas 1.700 y 1.900, con área aproximada de 6.88 ha y otro cerca al anterior de un área de 3.75 ha entre las cotas 1.800 y 1.850; los dos sectores finales están en zonas de influencia, uso para la Conservación y Protección de los Recursos naturales y Zonas Forestales Protectoras Productoras.

24. Cerca al Alto del Oso en las cotas 2.200 a 2.300 y en el sitio El Tambor de la vereda Tobón, se declaran zonas que se deben recuperar de áreas aproximadas a 11.25 ha y 10.63 ha, a las cuales a su alrededor el uso de Zonas Forestales Naturales.

25. Para la vereda Ventanas se declaran cinco sectores de recuperación; en los tributarios de la quebrada El Oro entre las cotas 1.850 y 1.950 con un área de 18.8 ha, se encuentra rodeado por uso Agrosilvopastoril y Zonas Forestales Naturales. Parte alta de la cañada Cielo Roto entre las cotas 1.950 y 2.000 con un área de

5.62 ha, el uso es Zonas Forestales Naturales. Sobre la Troncal de Occidente en la zona entre la cañada Cielo Roto y la quebrada Corcovado entre las cotas 1.850 y 2.000, con un área aproximada de 9.38 ha. Sobre la Troncal en la Región de Ventanitas entre 2.000 y 2.100 m.s.n.m. de área 8.75 ha, el uso en las inmediaciones para las dos anteriores es Zonas Forestales Naturales. El último sector es uno de grandes dimensiones de un área aproximada a 23.13 ha localizado en quebradas que desembocan en la quebrada El Rosario, se encuentra entre las cotas 1.600 (quebrada El Rosario) y 1.850, la parte baja se encuentra rodeada de Producción Agrosilvopastoril y la parte alta de Zonas Forestales Naturales.

26. En la vereda Corcovado en el sitio conocido con el mismo nombre, se declara un área de 13.75 ha a una altura de 1.400 - 1.550 m.s.n.m., donde el uso para sus alrededores es Producción Agropecuaria (Zona 1) y Agrícola-Forestal (Zona 2). En un afluente de la quebrada El Rosario a 1.200 – 1.300 m.s.n.m. se declara otra zona con un área aproximada de 6.88 ha, en sus alrededores el uso es de Producción Agropecuaria (Zona 1). Y en El Monumento entre las cotas 1.300 a 1.450 con un área de 8.75 ha, se declara otra zona entre uso de Producción Agropecuaria (Zona 1) en sus alrededores.

27. Vereda Aguacatal, cerca de la carretera que va hacia El Pueblito, en la quebrada El Caímo entre 1.600 y 1.800, pasa un camino muy cerca, se declara un sector de aproximadamente 8.75 ha que se debe recuperar y en medio de él se desarrolla Producción Agrosilvopastoril. En la vía que va hacia El Pueblito después del sitio conocido como Rosellón entre las cotas 1.350 y 1.600 m.s.n.m. se declara un sitio de aproximadamente 14.38 ha que se debe recuperar, cerca de él se desarrolla el uso Agrícola (Zona 1) y Agrosilvopastoril.

28. Vereda Cedeño. Sobre esta vereda se declaran cinco sectores de recuperación. Sobre la vía cerca al sitio El Guayabo entre las cotas 1.200 y 1.300 en una pequeña zona de aproximadamente 5 ha muy pendiente en la cual existen muchas curvas en la vía, el uso en los alrededores es Pecuario (Zona 1). Sobre un afluente de Quebrada Madre Seca y luego baja por esta quebrada desde la cota 1.200 hasta la 1.250 con un área para recuperar de 12.5 ha, el uso en los alrededores es de Producción Minera y Pecuaria (Zona 1). Sobre la vía a Cedeño en el cruce con la quebrada Malpaso, zona muy pendiente de área aproximada a 5.63 ha entre las cotas 1.400 y 1.600, de uso Pecuario en su entorno. El cruce entre la quebrada Matadero y la vía hacia Cedeño entre las cotas 1.500 y 1.700 a lo largo de la quebrada afectando un área de 11.88 ha, el uso son Bosques Municipales. Parte alta de la quebrada Peñolcito entre las cotas 1.850 y 1.900 en un área de 3.13 ha, su uso en su entorno es Zonas Forestales Naturales.

29. Vereda Carolina. Se declaran dos sectores ubicados en los tributarios de la quebrada El Rosario, uno de ellos entre las cotas 1.300 y 1.400 con un área para recuperar de 6.88 ha y otro entre las cotas 1.400 y 1.500 de área 3.75 ha, los dos de uso en el entorno como Pecuario (Zona 1).

30. La vereda La Conspiración se declaran seis sectores que deben ser recuperados. Cerca a Las Pavas por una zona muy pendiente de área aproximada a 7.5 ha entre las cotas 1.300 y 1.600, el uso a su alrededor es Producción Agrícola-Forestal (Zona 2) y de Zonas Forestales Naturales. Por la quebrada El Rosario, muy cerca pasa un camino entre las cotas 700 y 850 con un área para recuperar de aproximadamente 8.13 ha. Un área de 5 ha sobre la vía hacia El Pueblito en la parte baja de la vía entre las cotas 900 y 1.000. Por debajo del sitio El Cafetal producto de socavación de los afluentes de la quebrada El Rosario entre las cotas 1.150 y 1.250 se ubica un sitio para recuperar de 5.63 ha. Los tres últimos sectores mencionados se encuentran rodeados de Producción Agrosilvopastoril. En el sitio donde desemboca la quebrada Piedra Gorda a la quebrada El Rosario entre las cotas 700 y 800 m.s.n.m. con un área de 8.75 ha, el suelo es de Zonas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales como Zonas Forestales Protectoras Productoras. Y un último sector de un área de 5 ha. localizado cerca al lugar llamado La Pradera que se encuentra rodeado de Producción Pecuaria Forestal (Zona 2).

31. Vereda Media Luna en la parte sur de ésta se declaran dos sectores para la recuperación ubicado uno de ellos en las cotas 1.300 a 1.350 de área 5.63 ha. y el otro en las cotas 1.200 a 1.250 con un área aproximada a 4.38 ha. Son Zonas Forestales Protectoras Productoras en la Zonificación.

32. Se declara una zona en el corregimiento El Pueblito en el sitio conocido como La Paloma por debajo de la vía entre las cotas 800 a 1.000 con un área para recuperar de 8.75 ha., el uso aledaño es de Zonas Forestales Protectoras Productoras.

33. Vereda El Cedro. En la parte alta de la cabecera del corregimiento se declara una zona bastante grande de aproximadamente 26.88 ha, en la cual se debe realizar la Recuperación de Suelos Degradados entre las cotas 1.100 a 1.350, este sector en la Zonificación se destina como Bosques Municipales. Cerca de los afluentes de la quebrada Santa Bárbara entre las cotas 750 y 850 m.s.n.m. con un área de 11.25 ha. y entre 800 y 1.000 m.s.n.m. con un área de 3.12 ha. Parte alta de los tributarios del río Nechí sobre la cota 900 a lo largo de esta aproximadamente 300m en un área de 5.63 ha. Cerca al sitio conocido como La Quebra en un área de 8.13 ha. desde la cota 1.150 hasta 1.250 m.s.n.m. estos últimos sectores se encuentran en Zonas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales – Zonas Forestales Protectoras Productoras.

**ARTICULO 54. DEL MANEJO DE LAS AREAS PARA LA RECUPERACIÓN DE SUELO.** En las zonas definidas en los Artículos 54 y 55, se deben poner en práctica estrategias y técnicas efectivas de manejo de suelo, que conduzcan a la recuperación, rehabilitación, conservación o prevención del deterioro de tierras agrícolas y desarrollar técnicas de uso sostenible, mediante las cuales se pueda ofrecer a los agricultores modelos alternativos de producción que mejoren su calidad de vida. Se debe además, proporcionar escenarios adecuados para la investigación y el desarrollo experimental, orientados a la recuperación de estas áreas de suelos

degradados donde se ha perdido o disminuido sensiblemente la capacidad productiva del suelo debido en la mayoría de los casos, a las altas tasas de deforestación, la destrucción de los ecosistemas, el sobrepastoreo y la sobreutilización de la vegetación.

En las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados propuestas, que se encuentren sobre las planteadas Zonas para la Conservación y Protección de los Recursos Naturales (Zonas Forestales Naturales, Zonas Forestales Protectoras Productoras y Bosques Municipales), estos usos son para la protección y son de gran conveniencia para los suelos, a pesar de esto se deben implementar si es necesario medidas de mitigación de carácter geotécnico, revegetalización o dependiendo de la magnitud del evento, es posible que la naturaleza misma llegue a su equilibrio con el propio crecimiento de la vegetación nativa.

Las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados que se localicen en la propuesta de Zona Forestal Productora, aunque este uso es complementario, se deben tener en cuenta las medidas necesarias para no implementar cultivos de este tipo que puedan acrecentar los procesos, lo óptimo es la siembra de vegetación liviana y que el enraizamiento sea profundo, con el fin de amarrar el suelo y evitar el colapso; además se deben dejar alrededor del área afectada una zona de retiro de aproximadamente 10m para impedir el sobrepeso sobre el área en proceso de degradación; en esta zona de amortiguamiento debe establecerse vegetación con el fin de prevenir que el suelo quede descubierto y se generen otros procesos.

Las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados que se encuentran rodeadas por la Zona de Agrosilvopastoril, deben ser aisladas por medio de cercos vivos o artificiales y además deben ser objeto de manejos adecuados. Por ejemplo evitar los suelos descubiertos por largos períodos de tiempo, evitar la ganadería intensiva, los cultivos deben tener buena cobertura vegetal para disminuir la energía del agua, en el caso de las precipitaciones o de los riegos con el fin de que las gotas del agua no produzcan erosión superficial la cual puede desenlazar en un proceso erosivo de grandes magnitudes. El aislamiento en las Áreas de Recuperación deben ser de aproximadamente 20m, en la cual se debe dejar crecer la vegetación nativa para impedir la presión y con ello el crecimiento del proceso.

En el caso en que las zonas propuestas de Recuperación de Suelos Degradados se encuentren rodeadas de las Áreas de Producción Agrícola, específicamente para el uso Agrícola-Forestal (Zona 2), se deben implementar medidas en las cuales los cultivos no afecten el área al permanecer descubiertos por largos períodos de tiempo, se deben utilizar métodos sostenibles con el ambiente como el método de labranza mínima o manejar desmaleces por medio de rocería, en los cuales se conserva al máximo la cobertura vegetal existente, además se debe guardar un área de retiro de aproximadamente 20 metros alrededor del sector afectado, este sector de amortiguamiento debe ser revegetalizado con material que no incremente los procesos de origen natural que ocurren o conservar la vegetación establecida, para el cultivo forestal cerca de esta zona se recomienda no sembrar vegetación que por sus propiedades incremente la degradación.



Las zonas en las cuales se encuentre planteado para la zonificación la Producción Pecuaria-Forestal (Zona 2) y que rodeen las zonas de Recuperación de Suelos Degradados, se deben prioritariamente aislar por medio de cercos vivos o artificiales para evitar la entrada del ganado el cual con su peso y sus características físicas genera al inicio erosión superficial desencadenándose en graves procesos erosivos, este aislamiento debe ser de aproximadamente 20 metros, en esta franja se deben sembrar especies livianas y de profundo enraizamiento y conservar la vegetación existente; se debe restringir la ganadería intensiva, es importante que los sembrados forestales garanticen una buena cobertura vegetal con el fin de formar un obstáculo entre las gotas de lluvia y el suelo para evitar la erosión, además con la cobertura vegetal se crea el llamado colchón (horizonte de humus generado por la degradación de la materia vegetal, el cual cumple las funciones de esponja ya que tiene propiedades de filtrar el agua evitando la erosión), el uso forestal es importante para el ganado ya que le crea espacios de descanso y de sombrío.

Las zonas declaradas de Recuperación de Suelos Degradados que se encuentren cerca de la Zona de Producción Agrícola (Zona 1), deben ser tratadas con especial cuidado ya que es un uso que ejerce una presión importante para el suelo, se deben implementar métodos en los cuales se intervenga lo mínimo posible el suelo, alrededor se debe dejar una franja de retiro de aproximadamente 30m en la cual se siembren especies adecuadas para amarrar el suelo con características de enraizamiento profundo es conveniente conservar la cobertura vegetal existente con el fin de intervenir en lo mínimo el ambiente.

Las áreas identificadas como de Producción Pecuaria (Zona 1) que se encuentren rodeando a las zonas de Recuperación de Áreas Degradadas, deben ser objeto de manejos adecuados, no debe ser de ganadería intensiva para evitar que con el peso de los animales y con las características físicas que presentan las cuales ocasionan daños inicialmente superficiales al suelo se desencadenen en grandes fenómenos erosivos o de movimientos en masa, alrededor de las áreas de recuperación se debe crear una franja de retiro de aproximadamente 30 metros, la cual debe estar aislada por medio de cercos vivos o artificiales con el fin de que los animales no pasen a la zona en recuperación ocasionando perjuicios en cuanto se comen la poca vegetación existente de gran valor para la recuperación y además ejercen presión sobre el suelo, la cual puede acrecentar el proceso, seguir con el deterioro del terreno y posterior aumento del área degradada.

Las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados que se encuentren cerca de las Zonas de Producción Minera, deben tener una franja de retiro de por lo menos 30 metros para evitar que en el momento de la apertura de la mina, se toquen estas zonas y con los métodos implementados en la extracción del mineral se activen o crezcan en magnitud los procesos erosivos o los movimientos en masa que hacen de esta zona un área de recuperación, ya que estas actividades ocasionan la degradación del ambiente si no se tiene un manejo y un método adecuado.

**ARTICULO 55. DE LOS USOS EN LAS AREAS PARA LA RECUPERACIÓN DE SUELO.** Se adoptan como tal, los siguientes Usos del Suelo para las Zonas de Recuperación de Suelos Intensamente Degradados y las Zonas de Recuperación de Suelos Degradados, consignados en el presente cuadro.

**Uso del Suelo en Zonas de Recuperación de Suelos**

ZONA	USOS			
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Zonas de Recuperación de Suelos Intensamente Degradados	Con el fin de asegurar el desarrollo del Bosque, el uso principal será: <b>BOSQUE PROTECT.</b>	Con el fin de adelantar el tratamiento para la inestabilidad y degradación del Suelo, estimular el bosque Productor de agua, el desarrollo forestal para la protección, la revegetalización o reforestación con especies que ofrezcan ventajas favorables a la recuperación del medio natural, las investigaciones básicas y aplicadas relacionadas con la conservación, manejo y usos del suelo y con los recursos naturales en general, el desarrollo experimental de todo tipo de técnicas encaminadas a conservar, prevenir o mitigar el deterioro, recuperar y rehabilitar los suelos y las actividades de educación formal y no formal; los usos complementarios serán: <b>FORESTAL DE EXPLOTACIÓN DE SUBPRODUCTOS DEL BOSQUE.</b> <b>BOSQUE PRODUCT</b>	Con el fin de restringir el riesgo por presencia antrópica en la zona, los usos restringidos serán: <b>ECOTURISMO</b>	Con el fin de prohibir la construcción de infraestructuras lineales sobre estas zonas, los asentamientos humanos, la extracción de madera, tala o quema del bosque, las actividades agropecuarias, agrosilvopastoriles, las actividades industriales o mineras, los equipamientos y servicios, todo tipo de actividad que vaya en detrimento de la estabilidad y la degradación de los suelos, los vertimientos a las fuentes de agua de residuos sólidos y líquidos y la destrucción de la cobertura vegetal en los nacimientos de agua o en los retiros de las quebradas, los usos prohibidos serán: <b>FORESTAL DE EXPLOTACION MADERERA.</b> <b>AGROSILVOPASTORIL</b> <b>AGROPECUARIO</b> <b>MINERO</b> <b>INDUSTRIAL</b> <b>SERVICIOS</b> <b>VIVIENDA</b> <b>EQUIPAMIENTO</b> <b>INFRAESTRUCTURA DE REDES.</b>
Zonas de Recuperación de Suelos Degradados	Con el fin de asegurar el desarrollo del Bosque, el uso principal será: <b>BOSQUE PROTECT</b>	Con el fin de estimular el Bosque Productor, el Forestal para la protección, la revegetalización o reforestación con especies que ofrezcan ventajas favorables a la recuperación del medio natural, las investigaciones básicas y aplicadas relacionadas con la conservación, manejo y usos del suelo y	Con el fin de restringir la infraestructura de redes, y estimular el conocimiento de la zona, los uso restringidos serán: <b>ECOTURISMO</b> <b>INFRAESTRUCT DE REDES.</b>	Con el fin de prohibir la construcción de vías, los asentamientos humanos, la extracción de madera o tala del bosque, las actividades agropecuarias o agrosilvopastoriles, las actividades industriales o mineras, los equipamientos y servicios y todo tipo de actividad que vaya en detrimento de la estabilidad y la degradación de los suelos; los usos prohibidos serán:

	<p>con los recursos naturales en general, el desarrollo experimental de todo tipo de técnicas encaminadas a conservar, prevenir o mitigar el deterioro, recuperar y rehabilitar los suelos, las actividades de educación formal y no formal; los usos complementarios serán:</p> <p>FORESTAL DE EXPLOTACIÓN DE SUBPRODUCTOS DEL BOSQUE. BOSQUE PRODUCT</p>		<p>FORESTAL DE EXPLOTACION MADERERA. AGROSILVOPASTORIL AGROPECUARIO MINERO INDUSTRIAL SERVICIOS VIVIENDA EQUIPAMIENTO</p>
--	--	--	---

Fuente: Equipo POT

**ARTICULO 56. DE LAS RESTRICCIONES DEL MEDIO FÍSICO PARA LA ZONIFICACIÓN.** Para el desarrollo de las respectivas acciones territoriales, en las zonas de amenaza alta se prohíbe la Producción Agrícola y Pecuaria. En las áreas de amenaza media, aunque los usos del suelo no van tan en contra como en el caso anterior, de las condiciones geomorfológicas (pendientes, geoformas, altura, entre otras); se debe establecer o continuar con el cuidado de los suelos y no incrementar presión en ellos. En las zonas de amenaza baja se deben seguir implementando los usos actuales y además mejorar los métodos para evitar que su amenaza se incremente.

**ARTICULO 57. DE LA SECTORIZACION Y PLAN VIAL .** Entiéndase como tal el desarrollo de la posibilidad de distribuir funciones dentro del territorio, mediante la articulación vial que conecte de manera equilibrada el territorio rural a los determinantes regionales planteados en el Componente Estructural sobre el sistema de comunicación y al desarrollo puntual planteado en el Plan de Vías de la zona urbana.

**ARTICULO 58. DEL PLAN VIAL.** La conexión vial rural, se dará en términos de optimizar la infraestructura existente y desarrollar en el mediano y largo plazo la posibilidad de articular mediante anillos de vinculación rural estratégicos, las dinámicas productivas, con la movilidad poblacional, el disfrute ecoturístico y la conservación de los recursos naturales establecidos en la Zonificación. Para el efecto se asimila la jerarquía establecida por la Ordenanza Número 6 de Diciembre 16 de 1992 “Por medio de la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras localizadas en el territorio departamental y se dictan otras disposiciones”, al igual que las normas establecidas por el Decreto 5026 de Diciembre 30 de 1993 “Por medio del cual se clasifican unas carreteras y se dictan otras disposiciones”.

**ARTICULO 59. DEL PLAN VIAL Y LAS RESTRICCIONES DEL MEDIO FISICO.** Se declaran como ejes objeto de ser recuperados para evitar catástrofes o emergencias que pongan en riesgo la infraestructura vial, las siguientes vías:

1. La vía secundaria Yarumal - Campamento, que cumple funciones de comunicación intermunicipal entre los municipios mencionados, además cubre las veredas José María Córdoba y Chorros Blancos Abajo, se encuentra en un estado regular, las áreas afectadas con mas prioridad en su recuperación se localizan en la vereda José María Córdoba, en la cual se han generado desde tiempo atrás procesos erosivos y movimientos en masa continuos, provocando el cierre de la vía en numerosas ocasiones, es de gran importancia implementar medidas de mitigación de carácter geotécnico a lo largo de la vía, debido a la gravedad en algunos de estos procesos, estas medidas correctivas garantizarán el paso oportuno por el sector, a favor de numerosos habitantes de la región, es importante vincular a este proyecto de caracterización geotécnica de la vía un monitoreo constante debido a la dinámica que presenta.

2. Vía secundaria Yarumal – Angostura, comunica los municipios mencionados además de las veredas José María Córdoba, Chorros Blancos Abajo, Mallarino y la Estrella correspondientes al municipio de **Yarumal**, hasta el desvío hacia Angostura, esta vía se encuentra en un estado regular por las mismas causas de la anterior descripción, ya que pasa por la misma carretera, después del desvío las condiciones geotécnicas de la vía mejoran.

3. Yarumal – Cedeño, cumple funciones de comunicar las veredas José María Córdoba, Chorros Blancos, La Bramadora, La Torre, La Pailita, Río Abajo, Hormiguero y Cedeño. Las zonas a recuperar mas prioritarias se localizan en las veredas La Bramadora, La Torre y Cedeño a la llegada a la cabecera del corregimiento. Sobre gran parte del trazado de la vía se presentan procesos erosivos y movimientos en masa de grandes magnitudes, los cuales provocan la incomunicación debido a la obstrucción de la vía en constantes ocasiones. Para esta vía es de gran importancia plantear la caracterización geotécnica y posterior rectificación, debido a los inconvenientes que presenta, tratamiento de taludes para la rectificación de los cortes, cubrimiento con revegetalización, agrotexil y/o manejo de las aguas por medio de filtros o coronas en los taludes ya que es un factor determinante en gran cantidad de los problemas que presenta la vía.

4. Escuela vereda La Bella – Hacienda El Retiro, esta vía que se plantea va desde la escuela de la vereda La Bella, sigue por Los Sauces, luego en la vereda San Antonio pasa por el sitio conocido como El Oso, en límites con la vereda El Retiro pasa cerca al alto de Bornia, continua por Silencia hasta la hacienda El Retiro. La vía proyectada es de 4.5Km aproximadamente. Se encuentra geomorfológicamente sobre Colinas Alargadas, pasa por zonas de amenaza media y gran parte de esta vía pasa por amenaza alta, a pesar de esto no se observan grandes límites topográficos para su construcción.

5. Escuela vereda La Bella hasta empatar en el sitio conocido como El Diamante en la vereda San Antonio con la vía que desde la Troncal conduce a la vereda La Argentina. La proyección de la vía es de aproximadamente 3Km., pasa por zonas de amenaza alta y media, sin embargo no se identifican límites topográficos constructivos de importancia.

6. Mina Vieja – Cedeño. La vía se proyecta de la siguiente manera: desde la vereda Mina Vieja se desvía en la Troncal de Occidente en el sitio conocido como El Tejar paralela a la quebrada Mina Vieja, en la vereda Chorros Blancos Arriba continua por todo el filo de la cuchilla Jamaica bajando por las zonas de menores pendientes, continua por la vereda Tobón cerca al sitio La Ilusión, pasa por las veredas Hormiguero, Corcovado y finaliza en la vereda Cedeño pasando por la zona alta de la quebrada Matadero hasta llegar a la cabecera del corregimiento cerca de la quebrada Peñolcito. La proyección de esta vía es de aproximadamente 17 Km. Geomorfológicamente se encuentra en dos unidades, desde Mina Vieja hasta el río San José sobre Colinas Altas de Pendiente Abrupta y continua en la unidad Vertientes Largas de Pendiente Moderada. En cuanto a la amenaza, en un pequeño sector localizado en el primer tramo hasta el límite de las veredas Mina Vieja, Chorros Blancos Arriba y Tobón cerca al río San José se plantea sobre amenaza alta, la zona restante se encuentra en amenaza media. Para la construcción de esta vía es de gran importancia determinar las mejores alternativas viales y realizar el estudio técnico del trazado con el fin de evitar intervenir los ecosistemas existentes en el sector, para llegar a un buen resultado se deben tener en cuenta factores como las pendientes y las aguas ya que son los que mas generan destrucción del ambiente y en algunos casos de la obra, se deben tener dispuestos lugares para botaderos de los materiales de la construcción, hacer un buen diseño de las obras de drenaje, tratar de realizar el trazado con el equilibrio cortes-llenos. Es de carácter fundamental, el Plan de Manejo Ambiental de la vía para asegurar su buen funcionamiento, se deben hacer monitoreos de la vía para prevenir futuros movimientos en masa o erosión y se le debe implementar el tratamiento a los taludes para evitar su desestabilización.

7. Corregimiento de Cedeño – Vereda El Cedro, el planteamiento de esta vía va desde el corregimiento, continua por la vereda La Conspiración pasando por los sitios conocidos como El Ají, La Pradera, Santo Domingo, cerca de Las Pavas y luego pasa cerca de la cuchilla Torreón en las veredas La Conspiración y Media Luna, sigue hacia la vereda El Pueblito pasando por Guayacanes, continua por la vereda El Cedro paralelo a la quebrada Media Luna hasta la desembocadura de esta quebrada con el río Nechí. Esta vía comprende aproximadamente 18 Km. Geomorfológicamente un pequeño sector pasa por la unidad Colinas Altas de Pendiente Abrupta, la siguiente unidad son Vertientes Largas de Pendiente Moderada hasta Guayacanes en el Pueblito y finaliza en Colinas Alargadas de Gran Dimensión, la proyección de esta vía pasa por la quebrada El Rosario cerca al puente peatonal paralelo a la quebrada Media Luna. Las zonas de topografía fuerte se dan a la llegada a Las Pavas y a la llegada de la quebrada El Rosario. La vía planteada pasa por zonas de amenaza media y un gran porcentaje en alta. Para la construcción de esta vía es de gran importancia el equilibrio entre terraplenes-banqueos en las zonas de pendientes fuertes, con el fin de intervenir lo menos posible el ambiente y el material de los banqueos ser utilizado para los llenos, el material sobrante debe ser ubicado en lugares establecidos como botaderos donde no contaminen aguas, no provoquen erosión o movimientos en masa e interfieran en lo mas mínimo con los ecosistemas. El paso por las fuentes de agua debe tratar de intervenir poco, en el caso de la quebrada El Rosario es importante hacer uso o realizar la obra del puente cerca de la existente si es posible, para evitar en lo mas mínimo el cambio en la dinámica del cauce del río o las quebradas que se atraviesen, este cambio en la

dinámica se genera cuando se produce socavación en las orillas o al arrojar los materiales a las laderas que continúan arrastrando hacia el río provocando sedimentación.

**ARTICULO 60. DE LA CLASIFICACION VIAL.** Se adopta dentro del municipio de **Yarumal** la siguiente clasificación:

1. Vías Primarias. Se definen como tal aquellas cuya función básica es la de unir las capitales de departamento y que por lo tanto ameritan por parte del Ministerio de Transporte, acciones concretas para su mantenimiento y desarrollo efectivo de sus especificaciones, incluyendo su estabilización y control de los impactos ambientales generados por su trazado. Al respecto dentro del municipio de **Yarumal**, la única vía de esta jerarquía es la Troncal Occidental, y es competencia en su totalidad del Ministerio de Transporte por intermedio del respectivo Distrito de Carreteras.

2. Vías Secundarias. Se definen como tal aquellas cuya función básica es la de unir las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios vecinos, o las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria y que por lo tanto ameritan por parte del Departamento acciones concretas para su mantenimiento y desarrollo efectivo de sus especificaciones, incluyendo su estabilización y control de los impactos ambientales generados por su trazado.

Los anchos mínimos de la zona utilizable de estas carreteras será de 24 metros medidos a cada lado del eje de la vía, así:

. Ancho de Banca:	7 metros.
. Ancho de Calzada:	6 metros.
. Pendiente Máxima:	9% más 2% en tramos menores de 250 metros.
. Pendiente Mínima:	1 %.
. Longitud Mínima de Curva Vertical:	80 metros.
. Curvas de igual sentido:	55 metros.
. Curvas de sentido contrario:	30 metros.
. Ancho mínimo de Puentes y Box-culverts:	8.1 metros.

De acuerdo con este soporte, las vías del municipio de **Yarumal** de carácter secundario son.

- . Yarumal – Campamento.
- . Yarumal – Angostura.
- . Llanos de Cuivá – San José de la Montaña.

3. Vías Terciarias. Aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos, que normalmente confluyen a la red secundaria o red primaria (troncales), y que por lo tanto ameritan de acciones concretas por parte de la Administración Municipal y la Comunidad para su

mantenimiento y desarrollo efectivo de sus especificaciones, y para su estabilización y control de los impactos ambientales generados por su trazado.

Los anchos mínimos de la zona utilizable de estas carreteras será de 20 metros medidos a cada lado del eje de la vía, así:

. Ancho de Banca:	5 metros.
. Pendiente Máxima:	10% más 3% en tramos menores de 200 metros.
. Pendiente Mínima:	1 %.
. Longitud Mínima de Curva Vertical:	60 metros.
. Ancho mínimo de Puentes y Box-culverts:	5 metros.

De acuerdo con este soporte, las vías propuestas del municipio de **Yarumal** de carácter terciario son:

- Vehiculares:

- . La Bella – El Retiro
- . La Bella – San Antonio.
- . Cedeño – El Cedro

Como de un alto impacto ambiental, se dispone el estudio de la vía alterna Cedeño – Cabecera Municipal.

- Peatonales:

- . El Cedro – Campamento
- . Aguacatal – Quebrada El Rosario
- . La Ceja – La Loma
- . El llano – Cruces.

**ARTICULO 61. DE LA SECTORIZACION.** Con miras a fortalecer La Provincia del Nechí y con el objetivo de equilibrar el desarrollo urbano- rural, es urgente orientar la inversión social hacia los seis corregimientos de la jurisdicción municipal. Desarrollando adecuadamente la vocación del municipio y estructurando su imagen regional a través del Río, es factible implementar actividades que potencien las fortalezas del municipio de **Yarumal** como centro de articulación regional.

**ARTICULO 62. DE LAS ACTIVIDADES.** Orientando la Provincia en torno a la especialización de las actividades, según la vocación del municipio, se precisa concertar un plan de desarrollo económico, en el que se contemplen las siguientes actividades:

1. Se establecerán compromisos políticos que fortalezcan la generación de empleo con programas adecuados a la vocación del municipio.

2. Se dará apoyo al auto - empleo y las microempresas con miras al fortalecimiento económico y al logro de la paz.
3. Se crearán incentivos en las actividades agrícolas, pecuarias, piscícolas, agro – industriales, artesanales y forestales, de acuerdo a la potencialidad de los suelos y al uso adecuado, para devolver la población a su espacio rural.
4. Se debe dar prioridad a la clasificación de los equipamientos básicos y las infraestructuras sociales, de acuerdo a la categoría de los centros poblados, su área de influencia y la especialización de sus servicios.
5. El área urbana de la cabecera municipal de **Yarumal**, dará garantía de servicios primarios básicos y de carácter especializado, por lo menos hasta un nivel 2, para toda su población en general y con proyección hacia la región, de tal manera que pueda dar atención a los municipios proyectadas hacia La Provincia del Nechí.

**ARTICULO 63. DE LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL.** Se debe garantizar el acceso colectivo a los servicios de salud, educación, recreación, disfrute del tiempo libre, transporte y saneamiento básico, así:

1. En Salud: En el área de **Yarumal** se debe desconcentrar el servicio de la cabecera municipal, especializando sus servicios en el nivel 2, tendiente a la cobertura de manera integral, del servicio en el ámbito regional.
2. En Educación: **Yarumal** se perfila como centro de educación superior en el ámbito regional, por lo tanto deberá fortalecer sus centros de educación en el área rural, permitir la ampliación de cobertura en la educación básica secundaria, articularlos con su centro de educación superior, FUNA, diseñando programas orientados a recuperar la vocación del agro. También es de vital importancia la creación de Centros de Formación para el Trabajo, que permitan ampliar el horizonte en el área rural.
3. En Recreación: El Municipio como centro regional debe fortalecer el área deportiva, maximizar el aprovechamiento de su Coliseo Cubierto, articularlo con programas sectoriales, tanto en el área urbana como en el área rural, y proyectarse en el deportivo.
4. En el transporte: Es fundamental fortalecer el sistema vial existente, con el mejoramiento y mantenimiento de las carreteras de manera que se pueda incentivar la prestación del servicio hacia las unidades de manejo territorial y garantizar la movilidad de la producción hacia los sitios de distribución y mercadeo. También se requiere la construcción de una terminal de transporte para organizar la prestación del servicio en el Municipio y hacia la Región.

**ARTICULO 64. DE LOS CENTROS POBLADOS Y CORREDORES SUBURBANOS.** Para la proyección del desarrollo urbano – rural, se declaran dos tipos de corregimientos:



1. De Primer Orden, aquellos con perfil de Centros Multiactivos y capacidad de movilidad comercial, de servicios y con proyección a las fronteras municipales, como los corregimientos de Los Llanos de Cuivá y Cedeño.

2. De Segundo Orden, aquellos cuya actividad es incipiente y poseen muy baja articulación con la cabecera municipal, como: El Cedro, El Pueblito, Ochalí y La Loma de Ochalí.

**ARTICULO 65. DE LAS UNIDADES DE MANEJO TERRITORIAL.** Se adopta como instrumento de manejo territorial y descentralización administrativa, la sectorización propuesta con base en cuatro unidades de manejo territorial, determinadas por su afinidad, su ubicación y su articulación con el sistema vial y de caminos, a saber:

1. Centro Urbano Regional: Se delimita como tal el área de influencia rural municipal inmediata a la Cabecera Municipal, que para el efecto agrupa las veredas de La Esmeralda, La Gabriela, Santa Juana, El Respaldo, La Siria, Santa Rita, La Estrella, Espíritu Santo, Rosarito, Yarumalito, Chorros Blancos Abajo, Cañaverál, José María Córdoba, Chorros Blancos Medio, La Torre, La Bramadora, Chorros Blancos Arriba, Mina Vieja, San Roque, La Candelaria, Ventanas, Tobón y Mallarino. Con relación al centro Urbano Regional, ver el capítulo tres o Componente Urbano.

2. Centro de Articulación Subregional Cedeño: Se delimita como tal el área de influencia y de interconexión del centro del corregimiento, con los territorios de contexto intermunicipal, que para el efecto agrupa las veredas de El Cedro, El Pueblito, Cedeño, Media Luna, La Cordillera, Aguacatal, La Conspiración, Montebello, La Carolina, Corcovado, El Hormiguero, Río Abajo y La Pailita. Para la distribución interna de funciones de acuerdo con los perfiles reconocidos en el Diagnóstico, se plantean como centros de Desarrollo Rural de apoyo al centro del corregimiento, el área urbana del Cedro, El Pueblito y el centro de servicios de la vereda Aguacatal.,

3. Centro de Articulación Subregional Llanos de Cuivá: Se delimita como tal el área de influencia y de interconexión del centro del corregimiento, con los territorios de contexto intermunicipal, que para el efecto agrupa las veredas de La Argentina, El Retiro, San Antonio, Santa Teresita, Santa Isabel y La Piedra.

4. Centro de Desarrollo Rural Ochalí: Se delimita como tal el área de influencia por atención básica de servicios desde dicho centro, que para el efecto agrupa las veredas de La Ceja, Cruces, La Loma, El llano, La Zorra y Chorros Blancos.

**PARÁGRAFO:** Los centros de Desarrollo Rural, se definen como núcleos con equipamientos básicos, o que se pueden proyectar para el servicio de varias veredas de acuerdo con la sectorización propuesta, dentro de lo cual se redefinen los Corregimientos actualmente establecidos como centros poblados alejados de la cabecera municipal, donde se tienen algunos equipamientos sociales como Puesto de salud y, centros educativos y colegios. Con un asentamiento medianamente consolidado y

limitadas proyecciones de crecimiento por sus restricciones en el medio físico, pueden actuar como centros de desarrollo orientados a equilibrar la prestación de servicios básicos y equipamientos de apoyo a la producción en la sectorización rural. En esta jerarquía se tienen los corregimientos de El Pueblito, El Cedro, Ochalí y La Loma. Así mismo, se perfilan como centros de desarrollo rural las veredas de Aguacatal, al norte del Municipio, y Espíritu Santo, al sur- occidente, que actualmente cuentan con algunos equipamientos y que pueden atender una parte del territorio proyectándose además, como alternativas de desarrollo para los asentamientos que no tienen posibilidades de crecimiento por las limitantes físicas.

**ARTICULO 66. DEL CORREGIMIENTO DE LOS LLANOS DE CUIVÁ O CENTRO DE ARTICULACIÓN SUBREGIONAL.** El Corregimiento de Los Llanos se clasifica como Centro de Articulación Regional, por su ubicación directa sobre la Troncal que influye directamente sobre su desarrollo urbano, se perfila como el centro de enlace intermunicipal con la región norte media, por lo que se adopta como estrategia el fortalecimiento de su desarrollo agroforestal, ecoturístico e industrial.

**ARTICULO 67. - PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE LOS LLANOS DE CUIVÁ.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Desde la partida hacia San José de La Montaña, incluyendo el predio que se ubica en dirección sur, siguiendo el eje de la troncal se define una franja de 80mts, por el borde de los predios ubicados en la margen izquierda, jurisdicción del municipio de **Yarumal**; y una franja de 70mts en jurisdicción del Municipio de Angostura; por el límite de esta franja se continúa en sentido nor – occidente hasta llegar al límite sur – oriente de los predios del parque; de aquí se continúa en sentido nor – oriente bordeando los predios de la iglesia hasta encontrar la franja paralela a La Troncal; de aquí se sigue en sentido nor – occidental hasta encontrar la carretera que conduce a Marruecos; en este punto se continúa en sentido sur – occidente hasta encontrar la franja paralela a La Troncal; aquí se gira en sentido sur – oriente y se continúa hasta encontrar el límite posterior de los predios ubicados sobre la vía que conduce a la concentración educativa; se sigue el límite de estos predios en sentido nor – occidente, luego en sentido sur hasta encontrar la calzada de la vía, de aquí se continúa en sentido sur – occidente, siguiendo la vía; luego en sentido nor – occidente, luego en sentido sur – oriente, hasta encontrar el cruce de calles; luego se continúa en sentido occidente bordeando el límite de los predios y continuando por este límite hacia el sur – oriente, luego hacia el nor – oriente, hasta encontrarse con la franja paralela a La Troncal; por esta paralela se sigue hasta llegar al predio donde se inició el recorrido”.

**ARTICULO 68. – DE LA ESTRUCTURA GENERAL SUELO URBANO EN EL CORREGIMIENTO DE LOS LLANOS DE CUIVÁ.** Se adopta como criterios de manejo de la estructura urbana los siguientes:

- Se determina como corredor para el desarrollo de actividades múltiples influenciadas por la Troncal, una faja de 2 kms sobre el eje de la vía.
- Se determina como zona de desarrollo el núcleo localizado a la altura del Parque y la Capilla.
- Se destinan los terrenos de amenaza media para la protección y no se habilita para construcción, con el fin de conservar los humedales que aún se tienen en el corregimiento.
- Por la alta velocidad de la Troncal, no se permitirá dentro de los 80 metros de franja al eje de la vía, el desarrollo de vivienda. Sobre esta franja se adopta como uso principal el de comercio, exigiendo 15mts como retiro al eje de la vía.

**ARTICULO 69. – DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO EN EL CORREGIMIENTO DE LOS LLANOS DE CUIVÁ.** Para todos los efectos se clasifica la Estructura General del Suelo Urbano en Zona Consolidada, declarando así las viviendas que según el documento técnico están en riesgo medio porque no cumplen con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente; y la otra clasificación es la Zona Residencial a Consolidar que corresponde a las áreas en las cuales la densificación de la vivienda es baja ya que no se identifica una estructura consolidada definida y están en amenaza baja, localizadas sobre la vía que conduce hacia el nuevo cementerio. Las áreas declaradas como de amenaza media están localizadas en dos fajas en dirección noroeste cerca al cementerio antiguo.

**ARTICULO 70. – DEL ESPACIO PÚBLICO, VÍAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE LOS LLANOS DE CUIVÁ.** Se adoptan como prioridades la siguientes:

1. Diseñar un plan de seguridad vial sobre la Troncal, en el cual se contemple la organización del parqueo de vehículos tanto livianos como pesados, especialmente estos últimos; la zonificación para la localización de talleres automotores que no interfieran con el funcionamiento de la Troncal, la regulación de la velocidad a partir del centro donde se encuentra ubicado el parque con la distribución de resaltos en un tramo de 500mts hacia el noroeste (vía a Yarumal) y 500mts hacia el sudeste (vía hacia Medellín) para disminuir la ocurrencia de accidentes; la señalización preventiva e informativa necesaria, el diseño de una ciclo vía. Igualmente se requiere la consolidación de las vías urbanas internas, se debe mejorar y mantener las existentes, terminar el trazado y conformación de la trama urbana demarcada.
- 2.- Mejorar y adecuar el Puesto de Salud con el servicio permanente. Se cuenta con un lote de 297mts<sup>2</sup> y se tiene un área construida de 293mts<sup>2</sup>.
3. Adecuar la Concentración Educativa con la ampliación de cobertura en el ciclo completo de educación básica desde el grado 0 hasta el grado 11° y la promoción de programas tecnológicos o vocacionales, orientados a la formación para el trabajo del Agro.

4. Delimitar el Centro de Servicios Básicos, para estructurar un núcleo de servicios a la altura del parque donde se puedan concentrar el mercado, áreas para parqueo de colectivos y transportes; centro de acopio y abastecimiento local.
5. Fomentar la cultura del reciclaje y la preparación para el trabajo: Para lo que se propone la localización de un centro de acopio cerca de la capilla y un Taller de Artes y Oficios.
6. Mantenimiento de los servicios de teléfono y la Inspección de Policía. Estas cuentan con un lote de 260mts<sup>2</sup> y un área construida de 60mts<sup>2</sup>.
7. Mantenimiento y adecuación de los escenarios deportivos. La cancha cuenta con un lote de 8.074mts<sup>2</sup>.
8. Adecuación del Parque Principal como escenario de encuentro.
9. Mantenimiento de la Capilla, como referente socioespacial del Corregimiento. Se cuenta con un área de 560mts<sup>2</sup>.
10. Promover y definir el retiro de las vías con la creación de antejardines para las nuevas construcciones, para lo cual se establece un retiro de mínimo de 15mts, sobre la Troncal tomados a partir del eje de la vía que incluirá el diseño de un carril para la circulación de bicicletas en ambos sentidos.
11. Conformación del cordón verde limitando la zona de protección y aprovechamiento de áreas de protección para parques.
12. Promover el programa de mejoramiento de vivienda y la construcción segura y con calidad, reglamentando el diseño con el código antisísmico y la calidad de espacios, ambientalmente equilibrados con ventilación y asoleamiento adecuados. Para esto el municipio garantizará la asesoría y la orientación adecuada a través de su Departamento de Planeación.

**ARTICULO 71. DEL CORREGIMIENTO DE CEDEÑO.** El Corregimiento de Cedeño, se clasifica como Centro de Articulación Regional, por su relación con las poblaciones vecinas y su capacidad de servicio al territorio cercano.

**ARTICULO 72. - PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE CEDEÑO.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Partiendo de la entrada a la carrera 13 y siguiendo por ésta hacia el sur hasta encontrar la calle 8, siguiendo por ésta en sentido nor – oriente, incluyendo los predios correspondientes a la manzana 002 y la manzana 001, hasta el cruce con la carrera 8; siguiendo por esta carrera hacia el sur – oriente, hasta encontrar la carrera 7, vía en proyección; de aquí se sigue en sentido nor – occidente incluyendo los predios de la manzana 008 y la manzana 023, hasta encontrar la calle 13; siguiendo por ésta en sentido sur

– occidente, incluyendo los predios de la manzana 022, bordeando la manzana 021 hacia el sur hasta encontrar el límite de la manzana 018; se continúa por el límite de esta manzana hacia el occidente bordeando el Colegio en sentido sur – occidente y luego en sentido sur – oriente hasta encontrar el cruce de la carrera 11 con la calle 11; se continúa por la carrera 11 al sur hasta encontrar la calle 10 y por ésta hasta encontrar la carrera 12, incluyendo los predios de la manzana 14. Se continúa por la carrera 12 hasta encontrar la calle 8A y por ésta se continúa en sentido occidente hasta encontrar la entrada a la carrera 13, incluyendo los predios de la manzana 13.

**ARTICULO 73. – DE LA ESTRUCTURA GENERAL SUELO URBANO EN EL CORREGIMIENTO DE CEDEÑO Y LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, se determina como marco para el manejo de La Estructura General del Suelo Urbano la siguiente clasificación según las Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgos:

1. Zona Consolidada: Se declara como tal las viviendas que se encuentran en riesgo bajo y medio, que corresponde a todas las construcciones existentes en la cabecera a excepción de diez viviendas localizadas al sur cerca de la quebrada La Perra.

2. Unidades Prioritarias a Mejorar: Se declaran como tal las áreas que se encuentran en alto riesgo, que corresponde a cinco (5) viviendas localizadas sobre la carrera 8 entre las calles 8 y 10.

3. Unidades en Proceso de Deterioro: Se declaran como tal las viviendas que se encuentran en alto riesgo no mitigable, que corresponden a cinco (5) viviendas localizadas sobre la calle 9 entre las carreras 9 y 10 y sobre la calle 11 entre las carreras 7 y 9.

**PARÁGRAFO UNO:** Las zonas en las cuales no se observa una estructura consolidada definida y se encuentran en amenaza baja, se clasifican como Zona a Consolidar en viviendas o equipamientos necesarios para el fortalecimiento del corregimiento.

**PARÁGRAFO DOS:** Las áreas consideradas como de amenaza alta se clasifican como Área de Protección y se ubica en la zona de retiro de la quebrada La Perra, cerca al cementerio y en los alrededores de la zona consolidada.

**PARÁGRAFO TRES:** Las áreas de amenaza media se declaran como Zona Deportiva - Espacio Público, con el fin de evitar la consolidación y se localizan en la salida hacia la cabecera principal del municipio, salida hacia La Cordillera y cerca de la cancha.

**ARTICULO 74. DE LAS VIVIENDAS A REUBICAR Y MEJORAR SEGÚN LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO.** De acuerdo con el Documento Técnico y el artículo anterior, se reubicarán en el mediano plazo las viviendas situadas en los siguientes sectores:

1. Cuatro viviendas localizadas sobre la calle 9 entre las carreras 9 y 10, afectadas por el proceso erosivo que se presenta.
2. Una vivienda ubicada sobre la calle 11 entre las carreras 7 y 9, ya que se encuentra en la zona de retiro de la quebrada La Perra.
3. Las viviendas que se deben mejorar son cinco (5) y se encuentran ubicadas sobre la calle 8 entre las carreras 8 y 10.

**ARTICULO 75. – DEL ESPACIO PÚBLICO, VÍAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE CEDEÑO.** Se adoptan como prioridades las siguientes:

1. Se debe mejorar y dar mantenimiento a la vía principal.
2. Se deben consolidar las vías urbanas para lograr la total articulación y comunicación de las manzanas definidas en el área urbana del Corregimiento.
3. Se debe consolidar el sistema de caminos que comunican con el área rural.
4. Se debe adecuar el Centro de Salud para la atención primaria local y de las áreas vecinas de los municipios cercanos. Se tiene un área construida de 221mts<sup>2</sup> y se cuenta con un lote de 883mts<sup>2</sup>
5. Adecuar la Concentración Educativa y la Escuela orientando programas vocacionales que conduzcan hacia el trabajo el Agroambiental. Este espacio cuenta con un lote de 2.124 metros cuadrados y tiene un área construida de 352mts<sup>2</sup>. Se propone la conformación de la Huerta Experimental para asistencia técnica y orientación al campesino en los procesos productivos. (UMATA).
6. Se define un Núcleo de Servicios, en el acceso principal sobre la vía Cedeño – Yarumal, para destinar en este centro un lugar para el acopio de reciclaje, promoviendo la cultura de la conservación y preservación del medio ambiente. (Núcleo de Servicios).
7. Construir un centro de transferencias para el Acopio de la producción y el Abastecimiento de insumos agropecuarios. (Núcleo de Servicios). Área de 70mts.
8. Reubicación del sitio para Toldos de Mercado, localización del parqueo para Colectivos, Transportes y bestias, en el Núcleo de Servicios. Área de 144mts<sup>2</sup>.
9. Se propone desarrollar el proyecto que actualmente se tiene de la construcción del matadero en el área rural, en el lote ubicado en el sudeste del corregimiento, salida hacia La Cordillera.
10. Adecuar las áreas deportivas. Se tiene un lote de 6.411mts<sup>2</sup> en la cancha de Lucitania.
11. Adecuar el Parque del Socorro y la iglesia como **patrimonio** del Corregimiento. En este parque se tiene un área de 3.111mts<sup>2</sup>
12. Reglamentar retiros de las calles para zonas verdes y antejardines, garantizando la armonía ambiental y la conservación de la tradición de jardines.
13. Dar mantenimiento al Parque. Este cuenta con un área de 1393mts<sup>2</sup>
14. Conservación de la Parroquia como patrimonio del Corregimiento. Tiene un área de 1258mts<sup>2</sup>.
15. Promover el programa de mejoramiento de la vivienda. Reglamentar la construcción con el diseño antisísmico y la calidad ambiental en el diseño espacial.

**ARTICULO 76. DEL CORREGIMIENTO DE OCHALI.** El Corregimiento de Ochali, se clasifica como Centro de Desarrollo Rural, por sus dinámicas socioeconómicas, asociadas a restricciones de conexión y del medio físico.

**ARTICULO 77. DEL PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE OCHALI.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Se parte de la entrada de la carretera que llega de Yarumal al Corregimiento por el oriente, siguiendo por la calle 10 hacia el nor – occidente incluyendo las manzanas a ambos costados de la vía hasta llegar al cruce con la carrera 14; por este punto se continúa en sentido nor – occidente, incluyendo la manzana 007 hasta el límite de la manzana 008; de este punto se continúa bordeando la manzana en sentido oriente hasta encontrar la carrera 14 a la altura del cementerio. De aquí se continúa en sentido nor – occidente por el borde de la manzana 009; por el límite de la manzana en sentido norte, luego en sentido oriente y luego en sentido sur- oriente hasta encontrar la carrera 14; se continúa por ésta en el mismo sentido sur- oriente hasta encontrar la calle 10, incluyendo las manzanas 006.

**ARTICULO 78. – DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO EN EL CORREGIMIENTO DE OCHALI.** Se adopta como criterios de manejo de la estructura urbana los siguientes:

1. Definir Como área consolidada la localizada sobre el eje de la vía principal.
2. La totalidad de los lotes no consolidados en el área urbana del corregimiento, se deben destinar para la protección, con el fin de detener los procesos catastróficos que se están viviendo actualmente en el corregimiento por efectos de la erosión.
3. Los pocos lotes que se pueden aprovechar para construcción, se encuentran en el eje de la vía principal, en los cuales no se permitirá construcciones de más de dos pisos.

**ARTICULO 79. – DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO EN EL CORREGIMIENTO DE OCHALI.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, se determina la siguiente clasificación del Suelo urbano según las Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgos

1. El Área Consolidada se determinó para las viviendas con riesgo medio y bajo localizadas en dirección noroeste a lo largo de la parte plana del filo que conforma el corregimiento y llega hasta el liceo.
2. El Área para Consolidar corresponde a las zonas que no han acabado de conformar la estructura consolidada urbana en la cual en el mapa de amenazas se delimita la amenaza baja.
3. Las Viviendas Prioritarias de Mejoramiento son aquellas en las cuales las condiciones topográficas no es favorable, pero que debido a la baja densidad existente en el sector es posible el mejoramiento de estas y además de sus alrededores con el fin de asegurar la integridad física de los habitantes, y se ubican en las laderas que se desprenden de la cima en donde se encuentra asentado el corregimiento.

4. Unidades en Proceso de Deterioro: Existen dos viviendas que se encuentran en riesgo alto por su localización y estado, y se ubican en la parte oriental.

5. Areas de Protección: Las áreas que se encuentran en amenaza alta se determinan como Área de Protección, en esta área sólo se deben emprender acciones de tipo protección y conservación ya que las pendientes y las condiciones geodinámicas en las que se encuentra la zona son muy susceptibles a la degradación de los suelos, para las zonas de influencia de viviendas se deben emprender acciones de estabilización de los sectores que se encuentren afectados.

**PARÁGRAFO:** Las viviendas localizadas a lo largo de toda el área urbana del corregimiento identificadas como Viviendas Prioritarias para Plan de Mejoramiento, son en total 20, además que todo el corregimiento requiere del mejoramiento de vivienda dadas sus características constructivas. Para la reubicación se identifican dos viviendas por sus características de estado de la construcción y por ubicarse sobre el área de retiro de una pequeña quebrada que pasa cerca de ellas, se localizan al oriente, en la parte baja de la iglesia.

**ARTICULO 80. – DEL ESPACIO PÚBLICO, VÍAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE OCHALI.** Se adoptan como prioridades la siguientes:

1. Se debe mejorar y dar mantenimiento a la vía de acceso principal.
2. Mejorar y adecuar las calles que llegan al Liceo y La Escuela.
3. Consolidar los caminos que comunican con el Área Rural.
4. Mejorar la atención en el Puesto de Salud con servicio permanente y programas preventivos y adecuar sus instalaciones. Este cuenta con un lote de 487mts<sup>2</sup> y tiene un área construida de 144mts<sup>2</sup>.
5. Promover la ampliación de cobertura en el Liceo para alcanzar el ciclo básico completo de grado 0° a 11°, y el traslado de éste al lote donde se encuentra la escuela, para alejarlo del cementerio, ya que esta vecindad perjudica la salud de la comunidad educativa. Se cuenta con un lote de 2737mts<sup>2</sup> y tiene un área construida de 311mts<sup>2</sup>.
6. Promover la Huerta Experimental para la orientación hacia el trabajo del Agro y en busca de lograr el autoabastecimiento de la zona. Aprovechar lote ubicado cerca al Centro de Salud.
7. Educar en la cultura del reciclaje. Destinar un espacio para el acopio del reciclaje, se propone cerca del Puesto de Salud. Área de 50mts<sup>2</sup>.
8. Adecuar la sede del servicio telefónico. Se tiene en este espacio un área de 189mts<sup>2</sup>
9. Mantenimiento y asistencia a los hogares del I.C.B.F, para la atención de la infancia.
10. Mantenimiento y mejora de las áreas deportivas y las áreas libres de los locales educativos.
11. Mejorar y mantener la Capilla patrimonio de la comunidad. Tiene un área construida de 1053mts<sup>2</sup>



**ARTICULO 81. DEL CORREGIMIENTO DE LA LOMA.** El Corregimiento de la Loma, se clasifica como Centro de Desarrollo Rural, por sus dinámicas socioeconómicas, asociadas a restricciones de conexión y del medio físico.

**ARTICULO 82. DEL PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE LA LOMA.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Partiendo de la esquina de la calle 9 con la carrera 11, hacia el sur – oriente, hasta llegar a la carrera 8; de este punto se camina en sentido nor – oriente hasta el límite de la manzana 007; de aquí se continúa hacia el sur – oriente hasta la esquina de la manzana y se gira en sentido nor – oriente por el borde de la manzana hasta la esquina. Aquí se gira en sentido nor – occidente hasta encontrar la carrera 10; luego se gira en sentido nor – oriente hasta encontrar la proyección de la calle 13; por esta calle se continúa en sentido nor – occidente hasta encontrar la carrera 11; y por la carrera en sentido sur – occidente, incluyendo la manzana 004 hasta encontrar la calle 09, punto de partida”

**ARTICULO 83. – DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO EN EL CORREGIMIENTO DE LA LOMA.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, se determina como marco para el manejo del territorio la siguiente clasificación según las Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgos

1. Zona Consolidada: Se declaran como tal las viviendas en las cuales el riesgo es medio y bajo, que comprende la parte central urbanizada.
2. Zona a Consolidar: Se declaran como tal las áreas que se encuentran en amenaza baja y la estructura de consolidación no esta bien definida, que comprende la zona central del corregimiento.
3. Unidades de Mejoramiento Prioritario: Se declaran como tal dos viviendas en riesgo alto una de ellas localizada en la parte oriental de la carrera 10 y otra entre la carrera 9 y 8, el factor que las ubica en este riesgo es el mal estado en el que se encuentran y el tipo de la construcción, estos factores hacen que el riesgo sea mitigable.
4. Areas de Protección: Se declaran como tal las zonas que se encuentran en amenaza alta en la cabecera del corregimiento debido fundamentalmente a las altas pendientes.

**ARTICULO 84. – DEL ESPACIO PÚBLICO, VÍAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE LA LOMA.** Se adoptan como prioridades del Espacio Público, Vías y Equipamiento, las siguientes:

1. Se deben consolidar los caminos de acceso, tanto por la vereda La Ceja como el Camino a Cacahual en San Andrés de Cuerquia, donde se tiene servicio de transporte permanente. Además mejorar los caminos de Quindio y Guayacan, que comunican con la vereda El Llano; y el camino al Salto.
2. Dar mantenimiento y mejorar las calles en general.
3. Mejorar servicio en el Puesto de Salud con atención permanente y eficiente. Cuenta con un área construida de 120mts<sup>2</sup>.

4. Mejorar la escuela, promover la ampliación de cobertura en educación para equilibrar el aislamiento de la zona. Crear la huerta experimental para el fomento del trabajo en el campo y el autoabastecimiento. Aprovechar los terrenos de la escuela.
5. Organizar un centro de servicios donde se puedan ubicar el sitio para Toldos de Mercado, para promover el intercambio de productos; el establo para las bestias, el sitio para el acopio del reciclaje y la creación de un taller de Artes y Oficios para la formación hacia el trabajo. Aquí se debe orientar en la formación de los Maestros de Obra y la Mano de Obra calificada para la construcción, pues la tradición constructiva en este lugar es de buena calidad. Se destina para estos equipamientos un lote de 1.200mts<sup>2</sup>, ubicado en la carrera 11 con calle 9.
6. Consolidar el área del parque como lugar de encuentro. Cuenta con un área de 500mts<sup>2</sup>.
7. Mantenimiento de la Capilla patrimonio de la comunidad. Cuenta con un área construida de 259mts<sup>2</sup>

**ARTICULO 85. DE LOS CORREGIMIENTO DEL CEDRO Y EL PUEBLITO.** Se clasifican como Centros de Desarrollo Rural, por sus dinámicas socioeconómicas, asociadas a restricciones de conexión y del medio físico.

**ARTICULO 86. DEL PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE EL PUEBLITO.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Se parte de la entrada al corregimiento por el occidente y siguiendo en sentido oriente, incluyendo los predios de las manzanas 006, 007 y 005 hasta encontrar la Y de bifurcación de las calles 7 y 8; por este punto se continúa en sentido oriente por la calle 7, incluyendo las manzanas 005, 004 y 003, hasta encontrar la proyección de la carrera 3. Desde aquí se continúa en sentido nor – oriente por el borde de la manzana 001; de la esquina nor – oriente de esta manzana, giramos en sentido nor- occidente por el límite de los predios de la manzana 002 hasta encontrar la carrera 6, antiguo camino a El Cedro; por este camino se continúa en sentido nor – oriente incluyendo los predios de la manzana 10, hasta la esquina de la manzana 011; por esta esquina se gira en sentido nor – occidente hasta la carrera 7; se sigue el recorrido de la vía en sentido sur – occidente, incluyendo los predios de la manzana 008, hasta llegar a la bifurcación de las calles 7 y 8.

**ARTICULO 87. DEL PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DEL CEDRO.** Se adopta como Perímetro Urbano el siguiente

“Se parte de la proyección de la carrera 10 y se continúa siguiendo el recorrido de la vía principal en sentido norte hasta la carrera 5, incluyendo los predios de las manzanas 002, 003, 009 y 008. Se continúa por el límite de la manzana 008 hacia el nor – occidente y luego hacia el sur – occidente hasta encontrar la carrera 6, incluyendo los predios de la manzana 006; se continúa calle abajo en el mismo sentido hasta encontrar la calle 15 y se

continúa por ésta hasta la carrera 7; por esta carrera se sigue en sentido sur hasta la calle 14. Se sigue en sentido occidente por la calle 14 hasta encontrar la carrera 8; se incluyen todos los predios de la manzana 005. Del punto anterior se regresa en sentido oriente hasta encontrar la carrera 7; por esta carrera se toma la dirección sur, hasta encontrar la calle 13 y se continúa por esta calle en sentido occidente hasta la esquina del antiguo matadero. De esta esquina se gira en sentido sur – oriente, por la carrera 8 hasta el límite sur – occidente de la manzana 001. De esta esquina se continúa en sentido sur – oriente hasta encontrar la carrera 7 y luego se gira en sentido sur hasta la proyección de la carrera 10, punto de partida”.

**ARTICULO 88. – DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO EN EL CORREGIMIENTO DE EL PUEBLITO.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, se determina como marco para el manejo del territorio la siguiente clasificación según las Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgos:

1. La Zona Consolidada se determinó para las viviendas que se encuentran en riesgo medio únicamente ya que en el corregimiento no se definieron viviendas con bajo riesgo, esta clasificación se encuentra sobre la carrera 10, en el sector de la capilla, algunas viviendas al norte de la carrera 7, algunas construcciones en la bifurcación de las calles 7 y 8 y otras viviendas distribuidas a lo largo de la calle 7.
2. Las Unidades en Proceso de Deterioro son viviendas que se deben reubicar dadas sus características de ubicación topográfica, acrecentando el riesgo el tipo y el estado de construcción en que se encuentran. Se deben implantar Planes de Vivienda de Interés Social para la ubicación de estas viviendas, además buscar sitios para el traslado que no estén sobre zonas de amenaza.

**PARÁGRAFO:** En vista que el lugar en donde se encuentra el corregimiento de El Pueblito no es el mas recomendable para el asentamiento de un centro poblado ya que se encuentra en las vertientes de la Unidad Geomorfológica Colinas Altas de Gran Dimensión, se declara la mayoría de la cabecera del corregimiento de Amenaza Alta y unos pequeños sectores en amenaza media y baja ubicados en la carrera 10, por el sector de la capilla, en la bifurcación de las calle 7 y 8, al norte de la carrera 7, entre las carreras 7 y 8 sobre la calle 7 y en la escuela. Por lo anterior el Municipio en el mediano plazo y según el soporte del documento técnico, deberá desestimular su desarrollo y plantear su reubicación.

**ARTICULO 89. – DE LAS AREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO EN EL CORREGIMIENTO DEL CEDRO.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, se clasifica el suelo urbano según las Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgos:

1. Zona Consolidada: Se declaran como tal las áreas de riesgo medio ubicadas a lo largo de la vía principal y algunas zonas localizadas en la calle 14.
2. Unidades en Proceso de Deterioro: se declaran como tal las viviendas de alto riesgo las cuales se deben reubicar dadas sus deficiencias en estado y tipo de construcción y por las características topográficas en la que se encuentran, se localizan sobre la carrera

8, las calles 13, 15 y 16, en el área urbana del corregimiento no se ubica ninguna construcción con riesgo bajo.

**PARÁGRAFO:** En vista que el corregimiento de El Cedro se encuentra localizado sobre las laderas de la unidad geomorfológica Colinas Alargadas de Gran Dimensión, lugar no óptimo para el establecimiento de un asentamiento de viviendas como el que conforma el casco urbano del corregimiento, se declaran sus áreas en amenaza alta por lo que el Municipio en el Mediano Plazo deberá desestimular su desarrollo y plantear su reubicación

**ARTICULO 90. – DEL ESPACIO PÚBLICO, VÍAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE EL PUEBLITO Y EL CEDRO.** Se adoptan como prioridades las siguientes:

1. Por la gran afinidad e identidad de las comunidades de El Cedro y El Pueblito, se propone estimular la construcción de los equipamientos en áreas intermedias, equidistantes de los dos poblados para dar servicio a las dos comunidades y promover su integración. Los equipamientos se deben ubicar entonces, en la vía El Pueblito – El Cedro.
2. Definir la construcción del nuevo puesto de salud con el criterio anterior. Mejorar servicio y lograr la atención permanente.
3. Así mismo se debe ubicar el matadero en zona intermedia.
- 4.- Mantenimiento de las Escuelas y el Colegio de El Cedro. Promover la educación hacia el trabajo en el campo. En este espacio se cuenta con un área construida de 661mts<sup>2</sup>, en el Colegio y un área construida en la escuela de 144mts<sup>2</sup> con un lote de 662mts<sup>2</sup>
5. Es urgente promover el mejoramiento de la vivienda que se encuentra consolidada y que no presente riesgos. Se deben reubicar las viviendas que se encuentran en alto grado de deterioro.
6. Destinar la mayor parte de los terrenos para la protección y la estabilización.
7. Se propone crear un sendero paisajístico y ambiental, entre la Iglesia y la Escuela como parque lineal, para lograr espacio público de estar en el corregimiento de El Pueblito.
8. Mantenimiento de las capillas, patrimonio de los corregimientos. Parroquia de El Cedro con un área construida de 1258mts<sup>2</sup> y capilla de El Pueblito con un área construida de 260mts<sup>2</sup>.

**ARTICULO 91. – DE LAS VEREDAS ESPIRITU SANTO Y AGUACATAL.** Se declaran como Centros de Desarrollo Rural, por su potencial ubicación de intermediación entre la cabecera municipal y aquellos corregimientos con restricciones de conexión y del medio físico; para lo cual se impulsarán las siguientes acciones por parte de la Administración Municipal:

1. Mantener y mejorar las escuelas con sus áreas libres y espacios deportivos (Placas Polideportivas y Canchas).
2. Fortalecer los equipamientos existentes.
3. Alcanzar la cobertura del ciclo básico completo en las escuelas y la orientación en la formación para el trabajo (artes y oficios).
4. Construir las Placas Polideportivas en cada vereda.
5. Mantener y mejorar los escenarios deportivos.
6. Promover dos nuevos puestos de salud, centro de acopio para el reciclaje y bodegas que faciliten el transporte de los productos hasta su lugar de mercadeo y distribución.

**PARÁGRAFO UNO:** La ubicación de estos equipamientos, se orientará hacia los sitios cercanos a la vía de penetración de las veredas para facilitar el acceso a estos servicios. Para la vereda Aguacatal, se dispone ubicar el Puesto de Salud en las cercanías de la Escuela, entre la Cañada La Bedoya y la cota 1500, en la margen norte de la cañada. Hacia la margen sur, sobre la misma cota, en el cruce de ésta con la carretera principal que se dirige a El Pueblito, se propone ubicar la Bodega para Acopio de productos y el Centro de Acopio para el Reciclaje.

**PARÁGRAFO DOS:** Para la vereda Espíritu Santo, se dispone ubicar un Puesto de Salud en el sitio de la Escuela cerca de la carretera, después del sitio conocido como Mariela y en la intersección de la cota 2.350 con la carretera que de **Yarumal** conduce a Ochalí. Igualmente se dispone ubicar la Bodega para acopio de productos agrícolas y el Centro de Acopio para Reciclaje.

**ARTICULO 92. – DE LOS CORREDORES SUBURBANOS.** Se determinan como tal las áreas que se extienden a lo largo del corredor intermunicipal que une el municipio de **Yarumal** con la región por intermedio de la Troncal Occidental y con la subregión por medio de la vía a Campamento y Angostura, donde se pueden desarrollar los modos de vida urbano y rural con restricciones de baja densidad y uso, y donde en caso de presentarse área determinadas para cualquier tipo de protección, estas primarán sobre cualquier otro uso, de acuerdo con los criterios determinantes establecidos en el componente estructural.

El perfil de este corredor Suburbano estará enfocado a reforzar el asentamiento de equipamientos de apoyo a la vocación del suelo y al estímulo de las acciones y actividades necesarias para fortalecer el municipio como Centro Regional.

**ARTICULO 93. – DE LA DELIMITACION DE LOS CORREDORES SUBURBANOS.** Se clasifica como suelo suburbano en el municipio de **Yarumal**, los siguientes:

1. El corredor que se conforma sobre la Troncal Occidental desde el Corregimiento de Los Llanos de Cuivá, al sur del municipio hasta el encuentro con el área de la cabecera

urbana y hasta el sector de Mina Vieja en una franja de 100 metros a lado y lado del eje vial.

2. El Corredor de la carretera Yarumal – Campamento - Angostura, hacia el Oriente entre el perímetro urbano y el límite con el municipio de Campamento sobre dicha vía y hasta el río Nechí sobre la vía a Angostura, ambos en una faja de terreno de 80 metros a eje de la vía.

**ARTICULO 94. – DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS EN LOS CORREDORES SUBURBANOS.** Se establece la siguiente clasificación de uso:

1. Usos Principales: Ecoturístico, Recreativo, Agroforestal y Silvopastoril zonificados según se determine en un Plan Integral de Manejo para dichos corredores, de acuerdo con lo establecido en la Zonificación para el área rural.

2. Usos Complementarios: La Vivienda aislada, los establecimientos abiertos al público, los servicios básicos, el camping y la pesca artesanal, la Industria artesanal y mediana.

3. Usos Restringidos: Las Parcelaciones Campestres, la minería y la extracción de materiales de playa, la gran industria.

4. Usos Prohibidos: El residencial con características urbanas.

**PARÁGRAFO:** Para los desarrollo constructivos se permite una altura máxima de dos pisos y un área permitida para construir de un 10% del área neta del lote, asegurando en todo caso los estudios de estabilidad necesarios y la capacidad de autoabastecimiento de servicios públicos.

**ARTICULO 95. – DEL ESPACIO PÚBLICO RURAL.** Se reconoce como sistema y no como sumatoria de elementos puntuales, un eje natural que como el Río Nechí, es determinante en la estructura municipal y regional. En este sentido el espacio público de **Yarumal**, trasciende la frontera de lo municipal para articularse a los escenarios naturales, que como el río Nechí y su configuración paisajística, son parte misma de un sistema mayor, de una unidad natural como cuenca que asocia al municipio en lo inmediato con municipios como Angostura, Campamento, Briceño, Anori, Valdivia y otros cuenca a abajo.

**ARTICULO 96. – DEL ESCENARIO PÚBLICO RURAL.** El Sistema Público Municipal de **Yarumal**, se conforma por los elementos naturales y artificiales que como tal, se puedan vincular de manera humana y sostenible al disfrute colectivo y pasivo del corredor del Río Nechí, se reconoce desde la perspectiva municipal del presente Plan, como Escenario de proyección regional, y que por tanto es vinculante en términos territoriales del Altiplano del norte antioqueño, con el subsistema de vertientes y con la región del río Cauca, en su desembocadura a este.

**ARTICULO 97. – DEL RIO NECHI COMO EJE DEL SISTEMA PUBLICO MUNICIPAL.** Para todos los efectos del desarrollo territorial el sistema público estructural se denominará **Parque Ecológico Recreativo de la Cuenca Alta del Río Nechí**, que debe buscar desde la realización de un Plan Integral de Intervención de Mediano y largo plazo, el desarrollo dentro de su objetivo central, de las siguientes actividades:

1. Canalizar en el mediano y largo plazo los recursos de todo orden para desarrollar las infraestructuras y equipamientos que permitan mejorar las oportunidades de accesibilidad y disfrute pasivo para el recreo y el ecoturismo; a dicho escenario sin modificar su paisaje.
2. Desarrollar concertadamente con todos los actores involucrados en el manejo y protección del corredor del río, un Plan Integral de Manejo que permita la delimitación específica y equilibrada de usos dentro de la vocación ecoturística, ambiental y económica del municipio propuesta en la Zonificación.
3. Desarrollar las obras de interés público que permitan hacer de dicho parque un eje de transferencia de tecnologías impulsoras del desarrollo social, económico y ambiental del municipio y la región.
4. Potenciar los planes y programas específicos requeridos para fortalecer y enriquecer la flora y la fauna del corredor, recuperando sus áreas degradadas, mejorando las condiciones del paisaje y haciendo del Parque un Museo vivo de alta calidad escénica.
5. Asegurar la sostenibilidad alimentaria de las comunidades vinculadas territorialmente al trazado del Parque, de manera que en su entorno encuentren alternativas ambientalmente viables para desarrollar sus actividades agrícolas, pecuarias y silvoagrícolas.
6. Desarrollar desde el Parque los mecanismos mas idóneos para la utilización de subproductos de los escenarios de protección y conservación de los recursos naturales asociados a este como sistema, para el desarrollo de técnicas alimentarias y constructivas alternativas a los procesos convencionales.
7. Vincular el desarrollo de la educación hacia la enseñanza media, vocacional y universitaria al Parque, como centro de investigación básica y aplicada al medio social y al contexto geográfico propio del municipio.

**ARTICULO 98. – DE LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO MUNICIPAL.** Como elementos constitutivos se reconocerán los naturales, objeto de planes posteriores de manejo y los artificiales o construidos que deberán consolidar en su respectiva área la estabilidad y altas especificaciones técnicas para asegurar un optimo servicio en función del uso y estabilidad del corredor.

**ARTICULO 99. – LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO MUNICIPAL.** Dichos elementos son:

1. El río Nechí, en su recorrido municipal y regional como eje estructurante.
2. El Patrimonio paisajístico reconocido por su calidad natural y valoración social, como el cañón de la quebrada Media Luna, La Banca, el parque del Socorro, alto de Ventanas, sendero Corcovado, El Tunel, La Truchera, Chorros de la Candelaria, Chorros quebrada El Rosario, La Granja, Morro Peluz, las Lagunas, Cascadas quebrada El Tablado, Alto de Romeral, Alto la Esperanza, Playas río Espíritu Santo, Morro Azul, La Pinera, Mina de Talco, Cerro El Cristo, Cerro El Chimborazo, Corros Blancos, Alto la Selva, Robledales, Chorro Santa Rita y la quebrada Palenque.
3. El patrimonio histórico, como referente de la movilidad de la comunidad sobre el territorio como la Tumba de Indios, la Cueva del Cura, la Casa de la Posada y la Casa de Epifanio Mejía.

4. El Patrimonio arquitectónico como muestra cultural y espacial, tales como la Virgen del Cachaco, la Casa Golondrinas, la Casa de Teja, la Capilla Mallarino y el Puente quebrada Yarumalito.

5. Núcleos de Encuentro. Se refuerzan las escuelas, centro de las veredas, como punto de encuentro para las comunidades. Alrededor de éstas se define el espacio deportivo y cultural en el área rural. Por lo tanto se deben mejorar los escenarios deportivos, donde ya existan y construir los que se requieran para el sano esparcimiento de la comunidad rural; también se debe determinar las necesidades y proyecciones que requieren los establecimientos educativos para el mejor servicio a la localidad donde se encuentra.

6. La escuela debe ser el centro de valoración de la identidad cultural de los Yarumaleños, desde aquí se debe iniciar la enseñanza por el conocimiento y respeto de los elementos patrimoniales y ambientales, propios. Urge un programa educativo que oriente al individuo sobre el ¿por qué? y el ¿para qué? de la conservación del patrimonio y el medio ambiente; además del manejo, mantenimiento y aprovechamiento de este patrimonio en su propio beneficio y el de la comunidad.

**PARÁGRAFO.** El Sistema de Espacios Públicos, como estructurante del Plan Básico de desarrollo del Yarumal, es a su vez estructurante de la propuesta de Provincia a nivel territorial, por estar asociado a ecosistemas estratégicos reconocidos en la Zonificación, infraestructuras viales, al paisaje desde las unidades geomorfológicas, a la cabecera urbana de este y los municipios de contexto y a la riqueza en formas y manifestaciones del agua en el recorrido del Río Nechí. Es entonces contenedor de elementos naturales y simbólicos, representativos a nivel socio espacial, que ameritan la reglamentación futura del corredor del río como escenarios de manejo y explotación integral incluida la recreación, y de los ejes viales como escenarios para el asentamiento de equipamientos turísticos colectivos, asegurando la accesibilidad a los sitios identificados como constitutivos del Parque, el equilibrio ambiental y la clara delimitación de las zonas de protección.

**ARTICULO 100. – LOS PROYECTOS DEL ESPACIO PUBLICO MUNICIPAL.**

Identificados de manera genérica los elementos constitutivos del Espacio Público como sistema municipal, denominado Parque Ecológico Recreativo de la Cuenca del Nechí, se plantean para que se desarrollen de manera integral en un Plan específico de mediano y largo plazo, los siguientes proyectos, cuyas actividades se establecen en el documento técnico de soporte de la formulación,

1. El Río Nechí, Parque Ecológico Recreativo Municipal.
2. Los Corredores Suburbanos Ejes Paisajísticos.
3. Complejos Espaciales Públicos: Escenarios de Desarrollo Urbano – Rural.

**ARTICULO 101. – DE LAS AREAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.** Como mecanismo para asegurar el equilibrio urbano – rural, se adopta como esquema básico de aprovisionamiento de los servicios públicos, el formulado así:



1. Para Acueducto: Desarrollar la construcción de acueductos multiveredales por gravedad, identificados potencialmente como multiveredal del corregimiento El Cedro, multiveredal de la vereda La Cordillera, multiveredal de la vereda La Carolina, multiveredal de la vereda Tobón, multiveredal sur de la vereda Tobón, multiveredal de la vereda Chorros Blancos Arriba, multiveredal de la vereda Hormiguero, multiveredal Chorros Blancos Arriba y Hormiguero, multiveredal central con tomas en las veredas José María Córdoba y Chorros Blancos, multiveredal de las veredas La Siria y Santa Rita, multiveredal de la vereda el Respaldo, multiveredal de la vereda Yarumalito, Santa Juana, El Retiro, la Argentina, centro de la vereda La Argentina, central de la vereda San Roque, norte de la vereda La Gabriela, norte de la vereda Espíritu Santo, La Esmeralda, las Cruces y Chorros

2. Para Energía: Considérese como esencial el mejoramiento en la infraestructura de energía, para lo cual se asume la proyección de un alineador principal entre la cabecera urbana y la vereda El Cedro, recorriendo los territorios de la vereda Mina Vieja, Tobón, Corcovado, Aguacatal, Montebello, La Conspiración, El Pueblito y El Cedro, y otro alineador principal entre la cabecera urbana y la vereda La Cordillera, que cruza los territorios de la vereda José María Córdoba, La Bramadora, Chorros Blancos Medio, La Pailita, Cedeño y La Cordillera. Así mismo otro alineador principal entre la cabecera urbana y la vereda La Piedra que atraviesa los territorios de El Respaldo, La Bella, Santa Teresita, Llanos de Cuivá y La Piedra, y un ramal alimentador entre la cabecera urbana y la vereda Rosarito atravesando territorios de la vereda Yarumalito y El Rosario. De dichos alineadores se desprenden una serie de ramales alimentadores y líneas de 13.2Kv y 7.62Kv, con los cuales se espera en el mediano y largo plazo, cubrir de manera prioritaria las áreas del territorio rural que se identificaron con potenciales productivos, asociados por ende al asentamiento de población dentro del territorio. En el plano III-14 se localizan y distribuyen desde el territorio rural todas y cada una de las líneas aquí citadas.

3. Para Telefonía: De manera prioritaria se considera la propuesta de desarrollo en el mediano plazo, de un Plan de Expansión del servicio de telefonía rural que asegure la prestación del servicio en las áreas de densidades alta y media de población.

4. Para Manejo de Residuos Sólidos: Asegurar la asistencia técnica y transferencia de tecnología para la implementación de prácticas de reciclaje y compostaje como solución individual al manejo de dicha problemática, así mismo se deberán comprometer los recursos de toda índole necesarios para la construcción de sistemas sépticos que conecten las unidades individuales de vivienda a dicha infraestructura.

**PARÁGRAFO:** Finalmente y de acuerdo con las de Unidades de Manejo Territorial se establecerán en los centros de Articulación Subregional y en los Centro de Desarrollo Rural, bases de coordinación administrativa, técnica, financiera, de servicios de telefonía, manejo de aguas residuales, energía, residuos sólidos y acueducto.

## **CAPITULO VI LAS NORMAS URBANISTICAS**

**ARTÍCULO 102.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.** La realización de las políticas de ordenamiento territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del ordenamiento territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

**ARTÍCULO 103.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aun las de los órdenes nacional y departamental.

**ARTÍCULO 104.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS.** Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2. Los decretos reglamentarios.
3. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
4. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

**ARTÍCULO 105.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS".** A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de Yarumal.

**ARTÍCULO 106.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- e) La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata la Ley 472 de 1998 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- g) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
- j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;

- k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y
- l) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 107.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTÍCULO 108.- CLASES DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**ARTÍCULO 109.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**ARTÍCULO 110.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**ARTÍCULO 111.- OBLIGATORIEDAD.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la oficina de planeación municipal antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**ARTÍCULO 112.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Yarumal será competencia de la oficina de planeación municipal.

**ARTÍCULO 113.- TITULARES DE LICENCIAS.** Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**ARTÍCULO 114.- SOLICITUD DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la oficina de planeación municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c) El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d) La citación y notificación a vecinos. Y
- e) La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**PARÁGRAFO UNO:** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la oficina de planeación municipal, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**PARÁGRAFO DOS:** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**ARTÍCULO 115.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**PARÁGRAFO UNO:-** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

**PARÁGRAFO DOS:** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 116.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

**ARTÍCULO 117.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.** Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 116 del presente Acuerdo deben acompañarse;

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y
- b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**ARTÍCULO 118.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los

documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 116 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos,
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**ARTÍCULO 119.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.** De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

**ARTÍCULO 120.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.** En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la Ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 121.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** La oficina de planeación municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina de planeación municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

**ARTÍCULO 122.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.** La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de planeación municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**PARÁGRAFO.-** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**ARTÍCULO 123.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** La oficina de planeación municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 124.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 125.- INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONTRUCCIÓN.** La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:



1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

**ARTÍCULO 126.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.** Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**ARTÍCULO 127.- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.** Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 128.- VIGENCIA Y PRÓRROGA.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al

vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO 129.- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de planeación municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**ARTÍCULO 130.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la oficina de planeación municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

**PARÁGRAFO.-** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y

volumetrías básicas, acordes con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 131.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.** En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

**ARTÍCULO 132.- OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS.** La oficina de planeación municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

**ARTÍCULO 133.- FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.** La oficina de planeación municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde a = cargo fijo.

b = cargo variable por metro cuadrado

Q = número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

USOS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
Vivienda	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5
CATEGORÍAS						
Uso	1		2		3	
Industria	De 1 a 300m2		De 301 a 1.000m2		Más de 1.001m2	
	1.5		2		3	
Comercio Y Servicios	De 1 a 100m2		De 101 a 500m2		Más de 501m2	
	1.5		2		3	
Institucional	De 1 a 500m2		De 501 a 1.500m2		Más de 1.501m2	
	1.5		2		3	

El cargo “a” y el cargo “b” se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

**ARTÍCULO 134.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

**ARTÍCULO 135.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 134, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

**ARTÍCULO 136.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO.** La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

**ARTÍCULO 137.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.** Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 134 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

**ARTÍCULO 138.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.** Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de

vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 134 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

1. Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.
2. De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.
3. De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.
4. De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.
5. El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

**PARÁGRAFO.-** Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

**ARTÍCULO 139.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

**ARTÍCULO 140.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS.** En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

**ARTÍCULO 141.- ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

**ARTÍCULO 142.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la administración municipal, por conducto de la oficina de planeación municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o en las normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2° del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición;
- c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo;
- d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;
- e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de

- propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal;
- h) Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar;
  - i) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan;
  - j) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968
  - k) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

**ARTÍCULO 143.- DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES.** Los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

**ARTÍCULO 144.- DE LOS TÉRMINOS.** Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- a) Registro. Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;
- b) Radicación de documentos. La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
- c) Certificaciones. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco (5) días siguientes a su presentación.

**ARTÍCULO 145.- DE LAS NOTIFICACIONES.** Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el

Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

**ARTÍCULO 146.- DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES.** De conformidad con lo previsto en el artículo 3° del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y radicaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

La oficina de planeación municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada

**PARÁGRAFO.-** Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la oficina de planeación municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

**ARTÍCULO 147.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

**ARTÍCULO 148.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO.** Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de planeación municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO.-** El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

**ARTÍCULO 149.- DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE**



**ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de planeación municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de planeación municipal llevará un control de radicación independiente.

**PARÁGRAFO 1.-** La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

**PARÁGRAFO 2.-** Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el presente Acuerdo, la oficina de planeación municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

**ARTÍCULO 150.- OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1. Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.
2. Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.
3. Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:
  - a) Número de afiliados.
  - b) Requisitos para el ingreso al programa.
  - c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
  - d) Derechos y deberes de los afiliados.
  - e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
  - f) Régimen disciplinario.
    1. Causales de sanción .
    2. Clases de sanciones.
    3. Órganos competentes para imponer sanciones.

4. Procedimiento para sancionar.
- g) Forma y termino de devolución de las cuotas de vivienda.
4. Presentar anualmente al municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:
  - a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente,
  - b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.
7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

**ARTÍCULO 151.- ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** De conformidad con el artículo 8° del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de planeación municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La oficina de planeación municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

- a) Situación del predio frente al plan de desarrollo municipal.
- b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva.
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el municipio.

**ARTÍCULO 152.- REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN.** La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la oficina de planeación municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b) Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o

documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.

- d) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
  1. Valor del terreno.
  2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
  3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
  5. Inversión de los recursos que se captan.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

**ARTÍCULO 153.- EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.** Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la oficina de planeación municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

**ARTÍCULO 154.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de planeación municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

**ARTÍCULO 155.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.** Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de planeación municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La oficina de planeación municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal .

**ARTÍCULO 156.- DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN.** El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la oficina de planeación municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo

**ARTÍCULO 157.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

**ARTÍCULO 158.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.** Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la oficina de planeación municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

**ARTÍCULO 159.- CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO.** De conformidad con el artículo 3° del Decreto - Ley 2610 de 1979, para obtener la

cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

**ARTÍCULO 160.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.** la oficina de planeación municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 161.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS.** Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

**ARTÍCULO 162.- TRÁMITE DE QUEJAS.** Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de planeación municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco (5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la oficina de planeación municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

**PARÁGRAFO.-** Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

**ARTÍCULO 163.- SANCIONES.** La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

**ARTÍCULO 164.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.** En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la oficina de planeación municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la oficina de planeación municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

**PARÁGRAFO UNO:** Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

**PARÁGRAFO DOS:** Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

**ARTÍCULO 165.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión

inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 166.- SANCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARÁGRAFO UNO:** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO DOS:** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

**ARTÍCULO 167.- ADECUACIÓN A LAS NORMAS.** De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su



renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

**ARTÍCULO 168.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.** De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

**ARTÍCULO 169.- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTÍCULO 170.- RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

**ARTÍCULO 171.- FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.** Para los fines del presente Capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

**PARÁGRAFO.-** El Jefe de Planeación Municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este Acuerdo.

**ARTÍCULO 172.- EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.** El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

**PARÁGRAFO.-** El Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

**ARTÍCULO 173.- REGISTROS Y RADICACIONES.** Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 174.- RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS.** Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

## **CAPITULO VII DE LAS NORMAS ESPECIFICAS**

**ARTÍCULO 175. DE LAS NORMAS ESPECIFICAS.** Se consideran como principios fundamentales para el ordenamiento territorial plasmado en este Plan Básico, las siguientes normas generales como soporte para la intervención pública y privada dentro de todo el territorio municipal.

**ARTÍCULO 176. DE LOS CONCEPTOS GENERALES.** Para la aplicación de las normas entiéndase como tal los siguientes conceptos:

- ☐ **CONSTRUCCIÓN:** Es el proceso de edificar, ampliar, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones del uso previstas.
- ☐ **PLANEACIÓN:** Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, de acuerdo a criterios de compatibilidad, estabilidad, coherencia y previsión de los usos del suelo.
- ☐ **URBANISMO:** Se entiende por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a la adecuar los diversos espacios con la infraestructura necesaria para satisfacer los usos deseados y permitidos, de manera controlada y ordenada.

- ☐ **USOS DEL SUELO:** Se define como usos del suelo, la destinación que se estima conveniente asignar en cada uno de los sectores del Municipio, teniendo claros criterios de vocación y compatibilidad, de manera que se logre el adecuado desarrollo, mejorando la calidad de vida de la comunidad.

**ARTÍCULO 177. DE LAS DEFINICIONES BÁSICAS:** Así mismo defínase para el efecto:

- ☐ **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PÚBLICOS:** Se define, en este concepto, el conjunto de condiciones técnicas, físicas y administrativas, que se requieren para la ejecución de las instalaciones mínimas necesarias para dotar de servicios públicos cualquier tipo de desarrollo.
- ☐ **ADECUACIÓN:** Significa la adaptación de un área, espacio o edificación, destinados a un uso, con el fin de que sirva a otro uso determinado o al mismo.
- ☐ **AFECCIÓN AL USO PÚBLICO:** Es la restricción que se impone por una entidad pública, limitando o impidiendo el proceso de urbanización, parcelación, construcción o funcionamiento, a causa de una obra pública o protección ambiental.
- ☐ **ALERO:** Es la porción de la cubierta que sobresale de la línea de paramento y sirve de protección al transeúnte.
- ☐ **AMOBAMIEN TO URBANO:** Se consideran amoblamiento urbano, todos los elementos fijos que se localizan en un espacio público y que están dedicados al servicio de la comunidad entre los cuales se cuentan: Carteleras, buzones de correo, señalización, lámparas, cabinas de teléfono, bancas, jardineras, kioscos, casetas, fuentes, etc.
- ☐ **AMPLIACIÓN:** Es toda adición de obra civil, que afecta el área y/o volumen a un espacio construido.
- ☐ **ANDEN:** Superficie de la vía pública dedicada al tráfico peatonal.
- ☐ **APARTA – ESTUDIO:** Es una unidad de vivienda con un área mínima diseñada para personas que viven solas o para un máximo de dos personas.
- ☐ **AREA:** Toda superficie comprendida al interior de un perímetro.
- ☐ **AREA BRUTA:** Superficie total de un terreno o lote.
- ☐ **AREA CONSTRUIDA:** Es el total de las áreas construidas cubiertas de una edificación, en la que se excluyen las proyecciones de las áreas de voladizos y aleros de pisos superiores que no configuren áreas utilizadas sobre el piso inferior.

- ☐ AREA LIBRE: Es el área resultante al descontar el área construida del área bruta en primer piso y debe conservarse en toda la altura de la edificación.
- ☐ AREA LIBRE PÚBLICA: Toda superficie libre de construcción y de propiedad del Estado, a la cual tienen derecho de libre acceso y disfrute todas las personas de una comunidad en general por estar destinadas al uso público. (Vías, parques, plazas, etc.)
- ☐ AREA NETA: Es el área resultante al descontar del área bruta las áreas de retiros obligados, las áreas libres y las de cesión.
- ☐ BALCÓN: Área cubierta de una edificación, abierta al exterior y protegida por un antepecho.
- ☐ CESIÓN OBLIGATORIA: Es el área de terreno que se tiene que dar en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir. Esta se debe hacer de manera gratuita.
- ☐ CULATA: Es el elemento de cierre de una edificación, que conforma una fachada.
- ☐ FACHADA: Parte exterior de una edificación.
- ☐ FONDO DEL LOTE: Medida entre el límite anterior y posterior en un lote regular. En un lote irregular, es la medida promedio entre estos linderos.
- ☐ FRENTE DE LOTE: Parte anterior del predio adyacente a la vía pública.
- ☐ INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el factor que define el área máxima de permitida para construir, al ser multiplicado por el área neta. En urbanizaciones a desarrollar, el índice es aplicable al área. En urbanizaciones ya desarrolladas, el índice es aplicable al área de cada lote.
- ☐ INDICE DE OCUPACIÓN: Se define como el porcentaje que multiplicado por el área neta del terreno o lote, determina el área máxima a ocupar con la edificación en primer piso.
- ☐ LICENCIA: Acto administrativo por medio del cual se definen las normas urbanísticas o arquitectónicas, y las especificaciones técnicas, para autorizar la construcción, la urbanización o parcelación de predios en el Municipio.
- ☐ MANZANA: Es la unidad de división convencional de superficie en un área urbana, delimitada por los alineamientos de las vías o espacios de uso público.
- ☐ MODIFICACIÓN: Consiste en cambiar un espacio construido conservando sus elementos fundamentales, para lograr una transformación en su capacidad de funcionamiento o aspecto físico.

- ☐ **NOMENCLATURA:** Consiste en la definición de un sistema para identificar, en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales y los predios construidos.
- ☐ **OBRAS DE URBANISMO:** Se consideran todas las obras físicas necesarias para adecuar un terreno con la infraestructura vial y de servicios públicos requerida para dejarlo completamente dotado , para hacerlo utilizable, de manera que se pueda edificar legalmente sobre los lotes resultantes del proceso de urbanización.
- ☐ **OCHAVA:** Esquina de una manzana o de una edificación recortada en ángulo o de forma circular.
- ☐ **PARAMENTO:** Es la línea que determina el límite de construcción permitida en el frente de un lote.
- ☐ **RETIRO:** Se define como el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados, con relación a los linderos de éste.
- ☐ **SECTOR:** Agrupamiento de barrios.
- ☐ **SENDERO PEATONAL:** Es el espacio público destinado a la circulación peatonal y que comunica los espacios públicos o que sirve para la distribución al interior de estos. También puede comunicar dos vías.
- ☐ **TIPOLOGÍA:** Son los elementos comunes que diferencian una edificación de otra.
- ☐ **UNIDAD DE VIIVENDA:** Se considera como tal una Casa o apartamento.
- ☐ **VIVIENDA CAMPESTRE:** En esta tipología se considera la vivienda aislada, con características en lo fundamental de recreo y que generalmente no es habitada de manera permanente. Esta incluye todas las construcciones complementarias destinadas a su funcionamiento, como zonas deportivas cubiertas, o casas de vigilancia o mayordomía.
- ☐ **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Construcción diseñada para vivienda de una sola familia
- ☐ **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Construcción diseñada para residencia de dos familias de manera independiente.
- ☐ **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificio diseñado para la residencia de 3 o más familias.
- ☐ **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Es aquella destinada a cubrir la necesidad de las clases socioeconómicas menos favorecidas bajo parámetros de costos, establecidos por la Administración Municipal y el Honorable Concejo.

**ARTÍCULO 178. SOBRE LA PERMANENCIA DE USOS.** Las actividades en funcionamiento que a la fecha de aprobación de este Plan, estén en contra de lo establecido por él, serán toleradas hasta su desaparición, siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de impacto o degradación del medio. Para el efecto Planeación Municipal podrá iniciar motivación de traslado y ejercerá por lo conductos adecuados, procesos de cancelación de matriculas de funcionamiento o similar, en caso de serio riesgo para la comunidad y el medio ambiente.

**ARTÍCULO 179. . SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO.** Todo proyecto de urbanización o construcción, requerirá el análisis previo del terreno, para asegurar el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas:

1. Garantizar condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y/o procesos contaminantes.
2. Accesibilidad a la infraestructura básica de vías, acueducto, alcantarillado, comunicación y aseo.
3. Reserva de áreas para vías, zonas verdes, retiros, o servicios colectivos.
4. Armonía con los usos establecidos en la Zonificación tanto urbana como rural y con las especificaciones del plan de vías.
5. Prever las áreas o franjas necesarias para los retiros establecidos hacia las corrientes de agua y protección de laderas.
6. Respeto por las áreas de Protección, riesgo y amenaza y por los territorios constitutivos del espacio público.

**ARTÍCULO 180. SOBRE LA ZONIFICACIÓN URBANA.** De acuerdo con la caracterización hecha en el componente urbano, en el numeral de zonificación urbana, se plantea la siguiente normatividad.

1. Centro Institucional de Actividad Múltiple:
  - Altura Máxima de 5 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.
  - Índice de Ocupación del 80% del área neta del lote.
  - Área Máxima a construir de Una vez el área neta del lote.
  - Frente mínimo de tres metros según usos.
2. Centros Alternos de Actividad Múltiple.
  - Altura Máxima de 3 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.
  - Índice de Ocupación del 80% del área neta del lote.
  - Área Máxima a construir de Dos veces el área neta del lote.
  - Frente mínimo de cinco metros según usos.
3. El Corredor de Actividad Múltiple:
  - Altura Máxima de 5 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.
  - Índice de Ocupación del 80% del área neta del lote.

Área Máxima a construir de Dos veces el área neta del lote.  
Frente mínimo de Siete metros según usos.

4. Las Zonas para Vivienda de Interés Social.

Altura Máxima de 2 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.

Lote mínimo de 80mts<sup>2</sup> por unidad de vivienda

Área libre por unidad de vivienda de 60mts<sup>2</sup>.

Para desarrollos de 2 pisos, se determina un área libre de 60mts<sup>2</sup> por 2 unidades mas 80 mts<sup>2</sup>.

5. Áreas para vivienda de estrato Medio.

Altura Máxima de 3 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.

Lote mínimo de 100mts<sup>2</sup> por unidad de vivienda

Área libre por unidad de vivienda de 60mts<sup>2</sup>.

Para desarrollos de 3 pisos, se determina un área libre de 60mts<sup>2</sup> por 3 unidades mas 100 mts<sup>2</sup>.

6. Áreas para Desarrollo de Interior de Manzanas

Altura Máxima de 4 pisos según sección de plazoleta, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos.

Lote mínimo de 72 mts<sup>2</sup> por unidad de vivienda

**ARTÍCULO 181. SOBRE LOS DIFERENTES PROCESOS.** Todo proyecto de urbanización o parcelación residencial, industrial o recreativo, deberá presentar a la oficina de planeación Municipal para su aprobación, un estudio urbanístico y paisajístico, que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al sector donde se instalará el proyecto. Este incluirá como mínimo los estudios geológicos y geotécnicos, así como los estudios de suministro de servicios básicos, construcción de vías y protección de riesgos.

**ARTÍCULO 182.- SOBRE LAS CESIONES GRATUITAS.** Planeación Municipal definirá, de acuerdo con las políticas de equipamiento de servicios básicos sociales, recreación, desarrollo vial y estructuración del espacio público, la localización de las áreas a ceder en el proceso de urbanización, construcción o parcelación. Para el efecto el constructor, urbanizador o parcelador, demarcará claramente sobre planos las áreas a ceder, debidamente identificadas y cuantificadas.

**ARTÍCULO 183. SOBRE EL CERRAMIENTO DE LOTES.** Todo lote sin edificar deberá estar cerrado por un muro de 2.50. metros de altura, debidamente construido igualmente deberá presentar acabado de fachada. Si el lote esta en proceso de construcción o con obras de demolición deberá tener un cierre provisional en hilo con los paramentos existentes y asegurando la debida protección y libre circulación para los peatones.

**ARTÍCULO 184. SOBRE FACHADAS Y MEDIANERÍAS.** Toda construcción deberá valorar su entorno para el diseño y acabado de la fachada frontal, respetando criterios de unidad y homogeneidad. En todo caso no se aceptarán fachadas en obra negra. Toda vivienda que este en esquina deberá contar con fachada acabada sobre ambas vías o costados.

Los muros medianeros que resaltan en alturas sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento en acabado duradero que requiera mínimo mantenimiento.

Podrán abrirse ventanas siempre y cuando no permitan la vista o registro directo sobre el vecino y con el consentimiento de los propietarios vecinos. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia autentica de la escritura pública, debidamente legalizada en la que consta el acuerdo con los propietarios colindantes sobre la servidumbre de luz correspondiente en concordancia con el código civil.

Aquellas viviendas cuyas culatas estén direccionadas hacia áreas delimitadas como espacio público según el presente Plan, así sea en su parte trasera, deberán adecuarlas o construirlas con las mismas especificaciones y acabados de la fachada principal.

**ARTÍCULO 185. SOBRE RETIROS.** Toda edificación deberá retirarse de la vía, la distancia indicada en las secciones del Plan de Vías del presente Plan, respetando la jerarquía de la sección vial.

Se exigirán retiros laterales detallados de acuerdo con los Planes específicos que se diseñen para el efecto, cuando la construcción este cercana a zonas de protección, reserva o espacios públicos.

**ARTÍCULO 186. SOBRE PATIOS Y VACÍOS.** La dimensión mínima para patios o vacíos será variable dependiendo de los pisos a edificar, así:

Para una edificación de un a tres niveles, la dimensión mínima será de dos (2) metros en uno de sus lados y área mínima de cuatro (4) metros cuadrados.

Para una edificación de tres a cinco niveles, la dimensión mínima será de tres (3) metros y en uno de sus lados y área mínima de nueve (9) metros cuadrados.

**ARTÍCULO 187. SOBRE VOLADIZOS Y BALCONES.** La Construcción de voladizos y balcones sobre las fachadas exteriores de las edificaciones, se hará respetando en fachada cerrada y a plomo un metro con cincuenta (1.50) de la vivienda vecina y de acuerdo a las secciones viales así:

- Sobre vías arterias y colectoras propuestas, se permitirán voladizos máximo de 1.00 metros.

- Sobre vías de servicios propuesta, se permitirán voladizos máximo de 0.80 metros.



Quedará a criterio de la oficina de planeación establecer criterio específicos al respecto. En todo caso, los voladizos y balcones deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al andén, siempre respetando una altura mínima de 2.20 metros. En terreno con pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida a nivel del andén.

**ARTÍCULO 188 SOBRE AGUAS LLUVIAS.** Los techos de toda edificación deben verter sus aguas lluvias sobre el predio correspondiente al que pertenece o sobre la calle o sendero público y no sobre otro predio; para lo cual deberá hacerse por medio de bajantes para evitar chorros grandes que puedan perjudicar a los peatones y deteriorar los andenes o zonas verdes.

**ARTÍCULO 189. SOBRE DIMENSIONES MÍNIMAS.** En el casco urbano las áreas mínimas serán:

El área mínima para las habitaciones incluyendo la destinada a cocina será de 2.50 metros por 2.50 metros.

Las dimensiones mínimas para las circulaciones serán de 1.00 metro, y las áreas mínimas para los baños sin ducha será de 1.50 metros y con ducha de 2.50 metros.

**ARTÍCULO 190. SOBRE ANDENES.** El desarrollo y construcción futura de andenes será de acuerdo las secciones establecidas en el Plan de Vías, buscando brindar seguridad y facilidad al tráfico peatonal; entretanto para la construcción actual de andenes se deberá tener en cuenta:

1. Asegurar la continuidad de su recorrido por cada una de las fachadas de la manzana.
2. En ningún caso la sección del andén será inferior a lo establecido en el plan de Vías.
3. Los andenes serán en acabados antideslizantes.
4. Se prohíbe de manera determinante construir las zonas verdes planteadas en las secciones viales, en piso duro; por lo cual se respetará su acabado en grama o en jardín como muros de una altura máxima de cincuenta centímetros.
5. Se prohíbe arrojar, depositar o mantener desechos sólidos o sobrantes en general, en los andenes, antejardines, zonas verdes, lotes sin edificar, vías y demás sitios públicos.
6. Se prohíbe ocupar los andenes y zonas verdes y vías o calzadas peatonales con objetos de cualquier naturaleza, repararlos o exhibirlos en la misma.

**ARTÍCULO 191. SOBRE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.** Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos siempre y cuando los taludes que se creen no registren alturas superiores a dos metros y medio (2.5); salvo en caso en que los sótanos y semisótanos, sean destinadas a parqueaderos y depósitos no comerciales, serán incluidos dentro de las áreas de construcción.

Su uso para vivienda quedará supeditado a las consideraciones de iluminación, ventilación y forma de acceso. Los sótanos y semisótanos sólo podrán estar contruidos en el área privada de cada lote en ningún caso bajo zonas verdes, andenes o zonas de pública.

**ARTÍCULO 192. SOBRE ESCALERAS.** En las edificaciones se cumplirán los siguientes requisitos:

1. La pendiente máxima será la determinada por la formula dos contrahuellas más una huella, igual a 64 centímetros, altura máxima de una contrahuella será de diez y ocho centímetros.
2. Los anchos mínimos de una escalera será de un metro, sea esta diseñada en uno o varios tramos.
3. Los descansos o las circulaciones conservarán la misma sección de las escaleras.
4. Se prohíbe toda construcción de escaleras dentro de los andenes o zonas verdes, o exteriores a las fachadas, por lo cual se resolverán dentro del lote o área construida.

**ARTÍCULO 193. SOBRE OCHAVES.** El radio de ochaves será mínimo de tres (3) metros en todos los casos.

**ARTÍCULO 194. SOBRE ACCESOS A EDIFICACIONES.** Toda edificación deberá contar con un acceso directo y fácil desde la vía pública, sin modificar los niveles de los andenes y zonas verdes definidas en el plan de vías.

**ARTÍCULO 195. SOBRE PARTICIPACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES.** Toda participación e integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación; para obtenerla cada lote deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con la localización, el área de lotes resultantes sea igual o mayor a la establecida en los artículos mencionados anteriormente.
- 2.- Que cada lote disponga de un acceso directo por vía pública, privada con sección transversal mínimo de nueve (9) metros según el Plan de Vías.
- 3.- Que ofrezca las posibilidades de instalar servicios públicos, según los criterios establecidos en el componente estructural.

**ARTÍCULO 196. SOBRE MARRANERAS.** Se prohíbe la permanencia o construcción de marraneras o chiqueros en la zona urbana de la cabecera municipal y de las cabeceras de los corregimientos.

**ARTÍCULO 197. SOBRE URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON OBRAS MÍNIMAS DE INTERÉS SOCIAL.** Las Urbanizaciones Residenciales con obras mínimas de interés social podrán ser construidas por entidades públicas o privadas en forma directa o por su encargo.

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las zonas destinadas a vivienda, previo estudio y análisis de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como los factores ecológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlas.

Según el programa, el urbanizador siempre deberá efectuar las siguientes obras indispensables:

- .Las vías vehiculares y/o peatonales según secciones establecidas en el Plan de Vías.
- . Adecuación definitiva de las áreas libres verdes y las recreativas o de servicios comunales.
- . Lotes delimitados según las dimensiones mínimas establecidas en este capítulo.
- . La infraestructura de servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y alumbrado público según los planes respectivos existentes al momento del proyecto o en su defecto según las especificaciones que determine la empresa que presta el servicio.

La aprobación de las urbanizaciones será dada por la Oficina de planeación Municipal y su tratamiento interno será diligenciado con carácter prioritario bajo modalidad de aprobación especial.

Esta aprobación tendrá todos los avisos de aprobación definidos de tal forma que permita a los propietarios de los lotes y/o viviendas, poder adelantar obras de construcción y mejorar en forma legal ante la oficina de planeación, siempre y cuando las obras a desarrollar en sus respectivos lotes respeten los lineamientos mínimos y las normas de construcción establecidas en este capítulo.

**ARTÍCULO 198. DE LA AFECTACIÓN AL USO PÚBLICO.** Aféctase al uso público todos los predios urbanos, suburbanos y rurales, en las áreas que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial determinó como de Uso social Obligado y Espacio Público.

Las áreas que se establezcan para uso público deberán ser mojoneadas específicamente en el terreno, en un plazo máximo de 1 año a partir de esta normatividad.

Quedaran congelados todos los predios o zonas por los que pasen las vías y que sean afectados al uso público para espacios públicos. En caso de que sea solicitado un uso transitorio se podrá autorizar, previo compromiso por escrito y registrado mediante escritura pública, de que toda construcción, mejora, adecuación, ampliación o reparación que se autorice para dicho uso, no serán pagados por el municipio, se harán a cuenta y riesgo del propietario.

**ARTÍCULO 199. DEL PATRIMONIO Y ESPACIO PÚBLICO:** Sobre los elementos construidos que representen o constituyan parte de la memoria colectiva del municipio, sean referentes de orientación, integración e identidad histórica o cultural;

elementos con valor social por el servicio al que se encuentre destinado; sitios de encuentro y referencia urbana, valorados en este Plan como patrimonio, no se podrá realizar ninguna intervención de carácter individual, aunque estos sean de propiedad privada; ya que conforman parte del espacio público, y estarán sujetos a la normatividad establecida por la ley y definida en el Decreto 1504, reglamentario del espacio público; y el Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en el tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**ARTÍCULO 200. DE LOS APARTAESTUDIOS.** Se permiten las unidades de vivienda conformadas por salón - comedor, alcoba, cocina y baño para máximo 2 personas en cada unidad, con un área construida de 35mts<sup>2</sup>. Éstos deberán cumplir condiciones de ventilación e iluminación, al igual que un manejo adecuado de los retiros. Se construirán zonas comunes al interior de las edificaciones donde se dispondrán de áreas de lavado, planchado y secado de ropas. Su acceso desde la vía será único.

La oficina de planeación tendrá un plazo mínimo de 1 mes a partir del presente acuerdo para definir en el área urbana las zonas donde permitirán este desarrollo.

**ARTÍCULO 201. DE LAS ACCESIBILIDAD ARQUITECTÓNICA:** Se deberá disponer de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilidad de los limitados físicos, con su respectiva señalización; esta norma se aplicará en todas las áreas del territorio municipal con especial énfasis en las áreas donde predominen los usos comerciales.

**ARTÍCULO 202. DE LAS CUBIERTAS:** Se permite usar teja de barro, Shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía, no se admiten losas ni tejas de asbesto cemento como cubierta final; esta última se permitirá para edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda y que no quede a la vista.

**ARTÍCULO 203. DE LOS PARAMENTOS:** No se permitirá retrasar los paramentos con respecto al paramento tradicional predominante y existente. Por ningún motivo se permitirá expuestos sobre fachada elementos como tanques de agua, antenas de cualquier tipo, ni equipos de cualquier índole, que no armonicen con la estética de ésta.

**ARTÍCULO 204. PARQUEADEROS:** Para todo edificio de multifamiliares se debe disponer de por lo menos, 1 parqueo privado por cada 3 unidades de vivienda; estos deberá tener unas dimensiones mínimas de 2.4 mts x 4.8 mts para cada vehículo y para circulación un ancho mínimo de 5mts. Toda área destinada a Parqueaderos deberá disponer de ventilación natural y en lo posible la iluminación. Si se localizan en sótanos o semisótanos las rampas de acceso se iniciarán en la línea de paramento y su pendiente no excederá del 20%.

**ARTÍCULO 205. DE LAS PARCELACIONES CAMPESTRES EN EL AREA SUBURBANA.** Para el desarrollo de parcelaciones campestres en los corredores suburbanos delimitados en el presente Acuerdo, se adopta la siguiente normatividad:

1. Áreas Mínimas:

1.1. Área mínima de lote: 2.000mts<sup>2</sup>.

1.2. Índice de construcción: 2.0

1.3. Índice de ocupación: 10% para construcciones de vivienda y diferentes a la industria. para industria el índice de ocupación es del 50%.

1.4. Áreas de cesión: toda parcelación deberá como mínimo ceder las siguientes áreas:

1.4.1. 30% del área del lote para vías y zonas de reserva (ambientales y de espacio público).

1.4.2. 20mts<sup>2</sup> por parcela para zonas verdes.

1.4.3. 10mts<sup>2</sup> por cada parcela, para usos institucionales y de servicios.

En el caso de que tales áreas de servicios no se requieran en el sector donde se localiza el proyecto, el urbanizador deberá cancelar lo correspondiente a la faja respectiva, en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio donde esté ubicado un programa de servicios comunales, con base en el valor comercial del terreno según avalúo de perito inscrito en una lonja de propiedad raíz y a costa del urbanizador. Los dineros recaudados por estos conceptos se destinarán por el Municipio a la compra de terrenos afectados para el uso público, a través del Fondo Municipal del Espacio Público y Proyectos de Interés Común. El área a construir, en caso de no ser requerida, se deberá compensar con la construcción de una obra pública con base en el presupuesto elaborado por la Secretaria de Obras Públicas o su equivalente en dinero para el Fondo Municipal del Espacio Público y Proyectos de Interés Común.

En los predios afectados por retiros de fuentes de agua o quebradas, las áreas que corresponden a estos retiros, harán parte de las zonas a ceder como áreas verdes únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas de cesión obligatoria.

Las áreas de retiro se deberán diseñar y construir (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

2. Retiros:

2.1. 20mts a ejes de vías principales o sitios de interés, respecto a la vía.

2.2. 15mts a ejes de vías terciarias.

2.3. 10mts a linderos.

2.4. 30mts a corrientes de agua.

2.5. 8mts a ejes de líneas de alta tensión.

Estos retiros se deberán arborizar y aislar con cercas y alambres de púas, menos los de

3. Servicios Públicos:

Estarán a cargo del urbanizador y deberán presentarse para la aprobación del proyecto ante las entidades correspondientes.

#### 4. Tipología de Vivienda:

Aislada. Se permite una vivienda principal y una adicional para casa de mayordomo. Por ningún motivo se permite la subdivisión del predio.

**ARTÍCULO 206. DEL FONDO MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO Y PROYECTOS DE INTERÉS COMÚN.** Créase el Fondo Municipal del Espacio Público y Proyectos de Interés Común, que se encargará de orientar, vigilar, controlar y gestionar recursos para la ejecución de los proyectos planteados en este Plan con relación a dicha área, vinculando a estos las entidades ambientales y los organismos de cofinanciación departamental y nacional; para lo cual:

1. Se aprovisionará este fondo con el 10% del impuesto predial a partir del año 2001.
2. El Alcalde Municipal creará un Comité de gestión de dicho fondo que reglamentará su funcionamiento y operación.
3. El comité estará integrado por el Director de Planeación, el Director de la UMATA, un Concejal que haga parte de la comisión del Plan, un representante del Consejo de Planeación y uno de la ASOCOMUNAL.
4. El Comité será nombrado para un periodo igual al del Alcalde al iniciar su mandato, y se reunirá cuando lo convoque la Dirección de Planeación.

### **CAPITULO VIII LOS PLANES PARCIALES**

**ARTÍCULO 207. DE LOS PLANES PARCIALES.** Adoptasen en el área urbana de la cabecera municipal, con el fin de aplicar la planeación sectorial, determinar de manera puntual y con objetivos zonales de ordenación, prestación de servicios y acción concertada entre comunidad y administración, el desarrollo de Planes Parciales sobre los Conjuntos Urbanos definidos como tal en el respectivo Componente Urbano; donde se determina como prioritario en el corto plazo la formulación de un Plan Parcial para el Centro Histórico – Institucional..

**ARTÍCULO 208. DE LA CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA LOS CONJUNTOS URBANOS:**

1. Conjunto occidental:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 1.7
2. Conjunto Sur - Occidental  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 1.7
3. Conjunto Sur:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 2.4

4. Conjunto Sur- Oriental  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de ocupación: 2.4
5. Conjunto Oriental  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 1.7
6. Conjunto Nor- Occidental:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 1.7
7. Conjunto Norte:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 1.7
8. Conjunto Centro – Occidental:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de ocupación: 3.4
9. Conjunto Histórico – Institucional:  
Índice de Construcción por lote: 85%  
Índice de Ocupación: 3.4

**ARTÍCULO 209. PLANES PARCIALES.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente plan de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 o normas que la modifiquen, adicionen o complementen. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la oficina de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del plan de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

**ARTÍCULO 210.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.** De acuerdo con el Artículo anterior, se detallan los contenidos que deberá incluir cada Plan Parcial por lo menos en los siguientes aspectos, que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia el municipio y en algunos casos a la región;
- b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento;
- c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el plan de ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial;
- d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las



- edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos;
- e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros;
  - f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;
  - g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;
  - h) Simulación urbanística-financiera. La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan;
  - i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso, y
  - j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

**ARTÍCULO 211.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.** En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**ARTÍCULO 212.- CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

- a) Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;
- b) Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las

- construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;
- c) Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros;
  - d) Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;
  - e) Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;
  - f) Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana, y
  - g) Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

**ARTÍCULO 213. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.** Para la aprobación de los planes parciales, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por la oficina de planeación municipal, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el plan de ordenamiento territorial.
2. Una vez que la oficina de planeación municipal considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de Decreto.

**ARTÍCULO 214.- ETAPAS.** La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan:

- 1) Etapa preliminar
- 2) Diagnóstico
- 3) Formulación
- 4) Aprobación
- 5) Implementación y seguimiento.

**ARTÍCULO 215.- ETAPA PRELIMINAR.** Comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

**ARTÍCULO 216.- DIAGNÓSTICO.-** Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

**ARTÍCULO 217.- FORMULACIÓN.** Consiste en la elaboración de la propuesta completa del Plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 325 del presente Acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento técnico, que contendrá, como mínimo:
  - a) Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada;
  - b) Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto;
  - c) Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas;
  - d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional;
  - e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
2. La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
3. El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.
5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

**ARTÍCULO 218.- APROBACIÓN O ADOPCIÓN.** Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la oficina de planeación municipal deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de

información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de decreto.

**ARTÍCULO 219.- IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO.** La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.
2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del plan parcial.
5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

**ARTÍCULO 220.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente plan de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**ARTÍCULO 221.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

**ARTÍCULO 222.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**ARTÍCULO 223.- ELEMENTOS.** La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial que lo desarrolle. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

- a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del plan de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada;
- b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público, y
- d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**ARTÍCULO 224.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Una vez aprobado el plan parcial por la oficina de planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTÍCULO 225.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

**ARTÍCULO 226.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la administración municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

**ARTÍCULO 227.- TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.** Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 228.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de la oficina de planeación municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

**ARTÍCULO 229. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente plan.

**ARTÍCULO 230.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

**ARTÍCULO 231.- CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

**ARTÍCULO 232.- OBLIGACIONES.** Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:



- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial;
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación;
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios, y
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del plan parcial.

**ARTÍCULO 233- INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.** El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial. La oficina de planeación municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, luego de la aprobación del plan parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

## **CAPITULO IX LA PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 234.- DE LA PLUSVALIA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**ARTÍCULO 235.- DEFINICIONES.** Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**CAMBIO DE USO:** Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

**ARTÍCULO 236.- HECHOS GENERADORES.** De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**ARTÍCULO 237.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el plan parcial que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**ARTÍCULO 238.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 239.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 240.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.** En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.

2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

**ARTÍCULO 241.- ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente plan.

**ARTÍCULO 242.- MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

**PARÁGRAFO UNO:** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO DOS:** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 243.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces

o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del plan de ordenamiento territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

**PARÁGRAFO.-** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 244.- LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la

administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 245.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS.-** A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

**ARTÍCULO 246.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 247.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 357 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º, 3º y 4º del artículo 357 del presente Acuerdo.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO UNO:** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARÁGRAFO DOS:** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTÍCULO 248.- RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** En el evento previsto en el numeral 1º del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la oficina de planeación municipal. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 249.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.-** Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

**ARTÍCULO 250.- AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.** En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 251.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**PARAGRAFO.-** Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

**ARTÍCULO 252.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.** El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.



5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**PARÁGRAFO.-** El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

**ARTÍCULO 253.- INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**PARAGRAFO.-** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

## **CAPITULO X LOS DOCUMENTOS ANEXOS**

**ARTÍCULO 254.- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YARUMAL.** Apruébese en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los cinco (5) componentes, general, estructural, urbano, rural y programa de ejecución, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el Plan y que hacen parte del documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 255.- ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.** Apruébense en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del plan de ordenamiento territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte:

### *I. Etapa Preliminar*

Plano I – 01. Relaciones de Contexto.

*II. Diagnóstico.*

*Rurales – Escala 1:25.000*

Plano II – 01	Límite Municipal y División Veredal.
Plano II – 02	Densidad de Población.
Plano II – 03	Producción Económica.
Plano II – 04	Zonas de Vida
Plano II – 05	Suelos
Plano II – 06	Hidrológico
Plano II – 07	Uso Actual del Suelo
Plano II – 08	Uso Potencial del Suelo.
Plano II – 09	Conflictos de Uso del Suelo.
Plano II – 10	Carta Agrológica.
Plano II – 11	Potencial Minero
Plano II – 12	Conflictos de los Recursos Naturales y del Medio Ambiente.
Plano II – 13	Geológico.
Plano II – 14	Geomorfológico y de Procesos Erosivos.
Plano II – 15	Amenaza
Plano II – 16	Sistema Espacial.
Plano II – 17	Infraestructura de los Servicios Públicos.

*Urbanos – Escala 1:2.000*

Plano II – 18	Perímetro Urbano
Plano II – 19	Sectorización y Equipamientos
Plano II – 20	Amenaza
Plano II – 21	Riesgo
Plano II – 22	Estructura General del Suelo Urbano
Plano II – 23	Acueducto
Plano II – 24	Alcantarillado
Plano II – 25	Aseo
Plano II – 26	Barrido
Plano II – 27	Energía

*Corregimientos – Escala 1:2.000*

Plano II – 28	Amenaza Ochalí
Plano II – 29	Riesgo Ochalí
Plano II – 30	Amenaza La Loma
Plano II – 31	Riesgo La Loma
Plano II – 32	Amenaza El Cedro
Plano II – 33	Riesgo El Cedro
Plano II – 34	Amenaza El Pueblito
Plano II – 35	Riesgo El Pueblito
Plano II – 36	Amenaza Cedeño
Plano II – 37	Riesgo Cedeño

Plano II – 38	Amenaza Llanos de Cuivá
Plano II – 39	Riesgo Llanos de Cuivá
Plano II – 40	Estructura General del Suelo Cedeño
Plano II – 41	Zonificación Cedeño.
Plano II – 42	Estructura General del Suelo Llanos de Cuivá
Plano II – 43	Zonificación Llanos de Cuivá
Plano II – 44	Estructura General del Suelo El Pueblito
Plano II – 45	Estructura General del Suelo Ochalí
Plano II – 46	Estructura General del Suelo La Loma
Plano II – 47	Estructura General del Suelo El Cedro

### *III. Formulación*

#### *Urbanos – Escala 1:2.000*

Plano III – 01	Estructura General del Suelo.
Plano III – 02	Conjuntos Urbanos.
Plano III – 03	Zonificación
Plano III – 04	Plan de Equipamientos y Espacio Público
Plano III – 05	Infraestructura para vías y transporte.
Plano III – 06	Energía
Plano III – 07	Aseo
Plano III – 08	Acueducto
Plano III – 09	Alcantarillado

#### *Rurales – Escala 1:25.000*

Plano III – 10	Clasificación del Suelo Municipal.
Plano III – 11	Zonificación.
Plano III – 12	Sectorización y Plan Vial.
Plano III – 13	Plan de Espacio Público
Plano III – 14	Aprovisionamiento de los SS.PP.
Plano III – 15	Síntesis Territorial

#### *Corregimiento – Escala 1:2.000 y 1:2.500*

##### *Llanos de Cuivá.*

Plano III – 16	Estructural General del Suelo.
Plano III – 17	Espacio público, Vías y Equipamientos.

##### *Cedeño*

Plano III – 18	Estructural General del Suelo.
Plano III – 19	Espacio público, Vías y Equipamientos.

##### *Ochalí*

Plano III – 20 Estructural General del Suelo.  
Plano III – 21 Espacio público, Vías y Equipamientos.

*La Loma*

Plano III – 22 Estructural General del Suelo.  
Plano III – 23 Espacio público, Vías y Equipamientos.

*El Cedro*

Plano III – 24 Estructural General del Suelo.  
Plano III – 25 Espacio público, Vías y Equipamientos.

*El Pueblito*

Plano III – 26 Estructural General del Suelo.  
Plano III – 27 Espacio público, Vías y Equipamientos.

**ARTÍCULO 256.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.** Apruébese en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades a mediano y largo plazo, en concordancia lo primero con el Plan de Inversiones del Municipio para el 2.000.

**ARTÍCULO 257.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de Yarumal, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del 2.000 por el Alcalde Municipal.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE.